



Vertiefende Untersuchung Kreuzberg-Nord 2025

**zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
zur Fortschreibung und Erweiterung einer sozialen
Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Vertiefende Untersuchung Kreuzberg-Nord 2025

**zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
zur Fortschreibung und Erweiterung einer sozialen
Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Endbericht

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

Auftragnehmer: asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH
Thaerstraße 30D, 10249 Berlin

Bearbeitung: Martin Rohde, Kaspar Metzkow, Karoline Lapp

Datum: 15.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	1
2.	Gebietsbeschreibung.....	1
3.	Vorgehen der Untersuchung	3
3.1	Voraussetzungen für den Erlass und das Fortbestehen einer sozialen Erhaltungsverordnung	3
3.2	Datenerhebung und -auswertung	4
4.	Soziodemografische Zusammensetzung	6
4.1.	Demografische Kennwerte.....	6
4.2	Soziale Lagen	8
4.3	Zwischenfazit Demografie	13
5.	Wohnverhältnisse.....	14
5.1	Wohnungsbestand	14
5.2	Eigentumsverhältnisse	18
5.3	Miete und Mietbelastung.....	20
5.4	Modernisierung und Mängel.....	24
5.5	Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen.....	27
5.6	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	28
5.7	Zwischenfazit Wohnverhältnisse.....	29
6.	Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft	30
6.1	Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung.....	30
6.2	Soziale Netze	37
6.3	Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung.....	38
6.4	Zwischenfazit städtebauliche Struktur	42
7.	Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche.....	43
7.1	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualterklassen	43
7.2	Strukturwandel durch Zuzug.....	44
7.3	Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform.....	46
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen.....	50
7.5	Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte	54
8.	Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung.....	56
8.1	Aktuelle Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse und Gebietsbindung	56
8.2	Veränderung der Bevölkerungsstruktur.....	58
8.3	Bauliche Prozesse	59
8.4	Voraussetzungen für zukünftige baulich bedingte Veränderungen der Bevölkerungsstruktur	60
8.5	Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen.....	66
8.6	Empfehlung	68
8.7	Begründete Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes	68
9.	Ermittlung der Mietbelastungsschwellen	79
10.	Anhang.....	82
10.1	Ergänzende Auswertung der empfohlenen Gebietskulisse	82
10.2	Glossar	86
10.3	Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Kreuzberg-Nord 2025“	90

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Ende April 2025 erteilte das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg der asum GmbH den Auftrag für eine Untersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets Kreuzberg-Nord. Untersuchungsgegenstand ist die Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der seit 2017 geltenden sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem Erhaltungsgebiet. Des Weiteren besteht der Auftrag, für an das Gebiet angrenzende Wohnbereiche im Westen, Norden und Osten der aktuellen Gebietskulisse ebenfalls eine Voraussetzungsprüfung durchzuführen.

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleisten und Verdrängungsprozessen entgegenwirken. Dazu kann das Bezirksamt bestimmte bauliche Eingriffe, Nutzungsänderungen und Umwandlungen regulieren, sofern angenommen werden kann, dass diese eine direkte oder indirekte Verdrängungswirkung nach sich ziehen.

Im Folgenden werden die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Ausstattungs- und Wohnverhältnisse im Gebiet geprüft, um zu bestimmen, ob die Anwendungsvoraussetzungen weiterhin (bzw. im Erweiterungsgebiet erstmalig) gegeben sind. Neben dem aktuellen Zustand wird auf laufende Dynamiken sowie Potenziale zukünftiger Veränderung eingegangen. Teil davon ist die Abschätzung der bewährten Trias aus Aufwertungspotenzial im Bestand, Verdrängungspotenzial in der Bevölkerung und Aufwertungsdruck am lokalen Wohnungsmarkt. Final werden die städtebaulichen Folgen abgeschätzt, welche sich aus den möglichen Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen ergeben, sodass die Notwendigkeit des Weiterbestehens und der möglichen Erweiterung der Verordnung abschätzbar ist.

2. Gebietsbeschreibung

Das Gebiet Kreuzberg-Nord wurde im Jahr 2017 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. Seit Festsetzung erfolgte eine Überprüfung der erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen im Jahr 2022, in deren Ergebnis die soziale Erhaltungsverordnung fortgeschrieben wurde. Ein Teil des Gebietes ist zudem Kulisse für andere Instrumente des besonderen Städtebaurechts. Diesbezüglich hervorzuheben ist, dass bereits seit dem Jahr 2011 für das Areal der südlichen Friedrichstadt um den zentralen Mehringplatz eine städtebauliche Sanierungsverordnung gilt.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus dem sozialen Erhaltungsgebiet in seinem bisherigen Zuschnitt (fortlaufend auch Kerngebiet) und einem potenziellen Erweiterungsbereich zusammen. Das bisherige Erhaltungsgebiet erstreckt sich im Westen von der Großbeerenstraße und Stresemannstraße hin zum Segitzdamm und der Prinzenstraße im Osten. Im Süden ist die Begrenzung der Landwehrkanal und im Norden u. a. die Puttkamer-, Bessel- und Ritterstraße. Innerhalb dieser Gebietskulisse lebten zum Stichtag 31.12.2024 28.151 Einwohner*innen (s. Abb. 1).

Der Erweiterungsbereich vergrößert das Untersuchungsgebiet an der West-, Nord- und Ostkante des bisherigen sozialen Erhaltungsgebiets. So verläuft die Grenze des erweiterten Untersuchungsgebietes im Westen entlang der Köthener Straße, im Norden entlang der Stresemannstraße, der Niederkirchnerstraße, der Zimmerstraße, der Axel-Springer-Straße, der Kommandantenstraße, der Stallschreiberstraße sowie der Alexandrinenstraße und im Osten entlang der Sebastianstraße, der Luckauer Straße, der Prinzessinnenstraße und des Segitzdamms. Die Südgrenze des erweiterten Untersuchungsgebietes bildet (wie auch im bisherigen Erhaltungsgebiet) der Landwehrkanal. Im Erweiterungsbereich leben zum Stichtag 31.12.2024 rund 8.341 Personen. Somit umfasst das Untersuchungsgebiet insgesamt 36.492 mit Erstwohnsitz gemeldete Einwohner*innen.

Die Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist maßgeblich durch verschiedene Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne geprägt. Hierzu zählt die Wohnbebauung rund um den Mehringplatz im Süden des Gebietes, die östliche gelegene Otto-Suhr-Siedlung, die ebenfalls östlich gelegene Wohnbebauung

um den Wassertorplatz sowie das Wohnareal entlang des Hafenplatzes im Westen. Altbauten aus Gründerzeit haben im Untersuchungsgebiet ein kleines Gewicht und befinden sich vornehmlich im östlichen Erweiterungsbereich in der Nähe des Moritzplatzes sowie im Gebietszentrum nahe des Theodor-Wolff-Parks. Häufiger vertreten ist der Wohnungsneubau der letzten 15 Jahre, so u. a. die Bebauung in der Nähe des Jüdischen Museums oder am Nordende der Köthener Straße. Hinzu kommen größere, noch nicht realisierte Neubau- oder Aufwertungsprojekte im Gebiet, so u. a. die Neubauplanung in der Franz-Künstler-Straße und der geplante Umbau des Großwohnblocks am Hafenplatz.

Ergänzend zur Wohnnutzung zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch wichtige Standorte der Kreativindustrie und durch prestigeträchtige Kulturangebote aus. So sind im Norden des Gebietes der Axel-Springer-Verlag sowie das Digitalunternehmen „Rocket Internet“ verortet, im Süden befinden sich u. a. der Sitz der Gewerkschaft IG Metall und der Partei SPD. Prägende Kulturangebote im Gebiet sind u. a. das Jüdische Museum, die Berlinische Galerie und der Veranstaltungsort Tempodrom.

Unter anderem aufgrund dieser Standortnähe und der allgemein zentralen Lage im Stadtgefüge wird das Untersuchungsgebiet als eine potenzialreiche Wohnlage geführt. Gleichzeitig stach das soziale Erhaltungsgebiet Kreuzberg-Nord in den zurückliegenden Untersuchungen durch eine unterdurchschnittliche Einkommensstruktur hervor, was bei einer zunehmenden Konkurrenz um die lokalen Wohnungsbestände Verdrängungseffekte vermuten lässt. Neuere Entwicklungen zeigen zudem, dass auch in unmittelbarer Nähe zum Erhaltungsgebiet der Aufwertungsdruck wächst. Unter anderem verdeutlicht die Umbauplanung im Areal um den Hafenplatz, dass die vorwiegend modernistische Wohnstruktur ebenfalls Ziel von Aufwertungsstrategien werden kann. In dieser Untersuchung wird daher geprüft, ob sowohl im bisherigen Erhaltungsgebiet als auch in dem oben benannten Ergänzungsbereich die Voraussetzung für eine soziale Erhaltungsverordnung vorliegen bzw. weiterhin vorliegen.

Abb. 1. Untersuchungsgebiet und Soziales Erhaltungsgebiet Kreuzberg-Nord

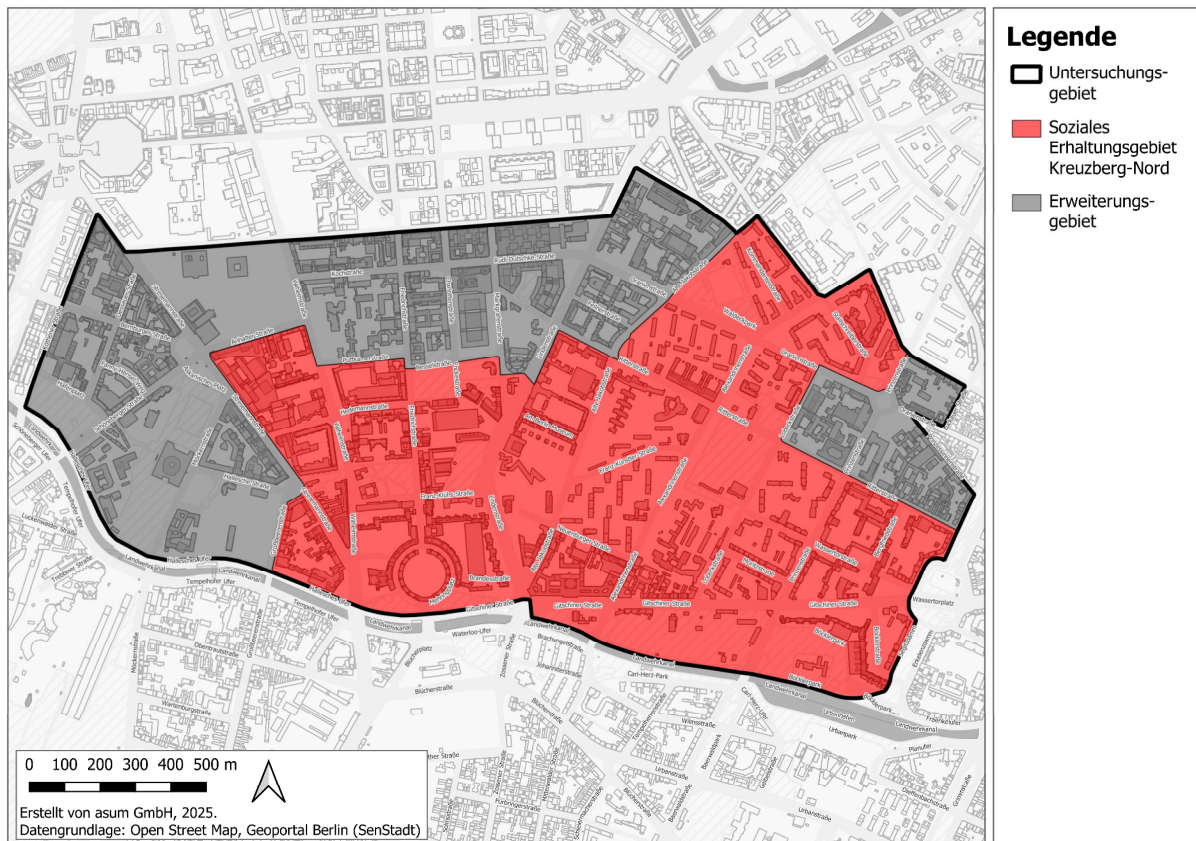
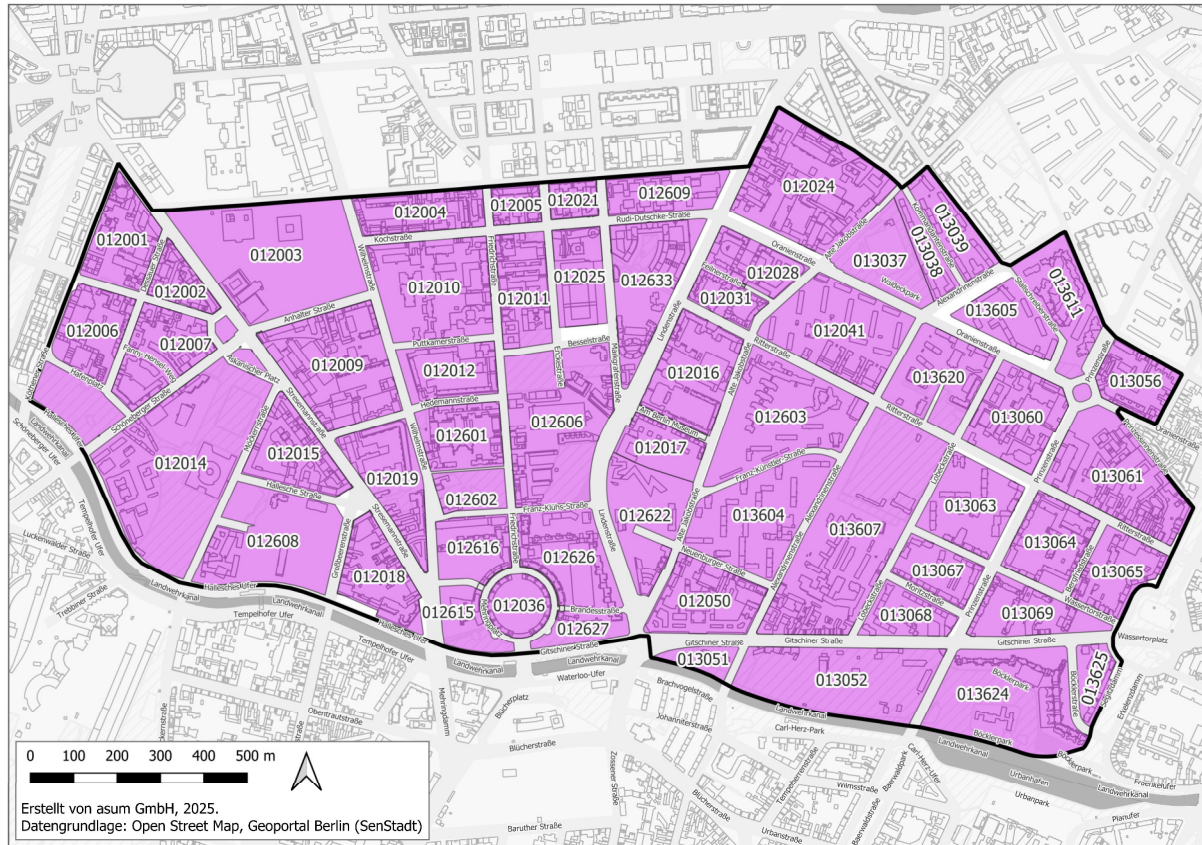


Abb. 2. Statistische Blöcke im Untersuchungsgebiet

3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für den Erlass und das Fortbestehen einer sozialen Erhaltungsverordnung

Zur Überprüfung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im Sinne einer Bestands- und Prozessanalyse folgende Schritte zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur:* Die Struktur der Gebietsbevölkerung wird in ihrer demografischen und ihrer sozialen Zusammensetzung (Kapitel 4) beschrieben; ebenso in Hinblick auf die Situation der Wohnungsverorgung (Kapitel 5). Es wird der Zusammenhang der städtebaulichen Struktur mit der Bewohnerschaft des Gebiets dargelegt (Kapitel 6). Nur tatsächliche strukturelle Veränderungen können eine Störung im Verhältnis der Stadtstruktur und seiner Bevölkerung bedingen. Zum Teil werden diese Dynamiken bereits in den Kapiteln 4 bis 6 dargestellt. Unter dem Einbezug von Teilgruppenvergleichen erfolgt in Kapitel 7 eine ausführliche Analyse der Dynamiken.
2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche soziale Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind:* Ohne einen Nachweis, dass bauliche Maßnahmen die Sozialstruktur beeinflussen, lässt sich nicht sicher sagen, dass eine soziale Erhaltungsverordnung die Veränderungsprozesse steuern kann. Eine soziale Erhaltungsverordnung steht anderen Ursachen, die Verdrängungsprozesse auslösen, wie z. B. durch Wohnungsknappheit bedingten Mietpreisentwicklungen, wirkungslos gegenüber. Ob und wie weit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kapitel 7 analysiert. Zur Prüfung werden dort unter anderem die Auswirkungen von Modernisierungstätigkeiten und erhöhten Ausstattungsstandards herangezogen.

3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt:* Die Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 8.1 ermöglicht die Skizzierung von erwartbaren städtebaulichen Folgen, sollte eine Regulierung ausbleiben. Abgeleitete Empfehlungen über die Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung finden sich in Kapitel 8.6.
4. *Begründung der Erwartung, dass sich die laufenden Prozesse in Zukunft fortsetzen:* Die Erwartbarkeit des Andauerns der festgestellten Veränderungsprozesse ist ein relevanter Punkt in der Entscheidung über den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung. Dafür werden die bewährten Indikatoren des Aufwertungspotenzials, Aufwertungsdrucks und Verdrängungspotenzials genutzt (Kapitel 8.4). Ebenso von Bedeutung ist die Steuerbarkeit der Veränderungsursachen auf städtebaulicher und erhaltungsrechtlicher Ebene. Sind in einem Gebiet keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr ansässig oder sind keine Modernisierungsmaßnahmen über den erhöhten Ausstattungsstandard hinaus mehr möglich, kann eine soziale Erhaltungsverordnung keine Wirkung entfalten.¹

Das Untersuchungsgebiet wird in den Kapiteln 4 bis 8 als Ganzes behandelt, in Kapitel 8.7 erfolgt eine gesonderte Auswertung der Erweiterungsgebiete und ihre Gegenüberstellung zu den im bestehenden Erhaltungsgebiet erhobenen Daten.

3.2 Datenerhebung und -auswertung

Als maßgebliche Untersuchungsmethode wurde die repräsentative schriftliche Erhebung gewählt. Dazu wurden im Rahmen einer Teilerhebung rund 11.000 Fragebögen an die Haushalte im Gebiet verteilt. Die Erhebung fand im Juni und Juli 2025 statt.

Im Zuge einer selbstorganisierten Verteilung wurden die Befragungsunterlagen in die Briefkästen der Wohnhaushalte zugestellt. Enthalten waren außerdem ein Anschreiben des Bezirksamts, welches über den Zweck der Untersuchung informiert, eine Gebietskarte und ein vorfrankierter Briefumschlag zur kostenfreien Rücksendung. Im Fragebogen (s. Anhang 10.3) wurden mit 28 Fragen und mehreren Unterfragen Angaben zu folgenden Themenbereichen abgefragt:

- 1.) Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Wohndauer),
- 2.) Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierungsmaßnahmen und -wünsche, Mängel, ggf. Vermieter, Eigentumsverhältnisse),
- 3.) Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft sowie der Infrastrukturen, Umzugsabsicht sowie -gründe, Wohndauer).

Ein Hinweisblatt mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Informationen auf Deutsch, Englisch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Russisch wurde dem Fragebogen beigelegt. Das o. g. Anschreiben wurde auf der Homepage der asum GmbH in deutscher und englischer Sprache bereitgestellt.

Online konnte die Befragung auf Deutsch oder Englisch ausgefüllt werden. Für den Zugang wurde ein individuelles, zufallsgeneriertes Passwort benötigt, das sich auf dem zugestellten Papierfragebogen befand. Es kann nicht nachvollzogen werden, welcher Haushalt welchen Zugangscode erhalten hat. Somit ist die Anonymität der Befragung gewährleistet. Durch die Kontrolle des verwendeten Passworts in der Dateneingabe konnten mögliche Duplikate im Datensatz ausgeschlossen werden.

Die Verteilung der Fragebögen erfolgte in Kombination mit einer strukturierten Begehung des Gebiets. Dabei erfasste Merkmale waren Fassadenzustand und -dämmung, der Bestand von Aufzügen und Balkonen, Wohnungsanzahl sowie erkennbarer Leerstand. Ebenfalls mit aufgenommen wurden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die adressgenaue Erhebung stellt eine eigene Datenquelle dar und ist mit den Fragebogenergebnissen nur bedingt kombinierbar, da die kleinste erfasste Ebene des Fragebogens der Wohnblock ist. Eine kleinteiligere Erfassung ist aus Gründen des Datenschutzes ausgeschlossen. Die unterschiedlichen Ebenen der Erfassung müssen bei Vergleichen berücksichtigt werden.

¹ Lesehilfe: In Kapitel 4 bis 6 werden die in der Haushaltsbefragung erhobenen Daten in drei Themenbereiche aufbereitet. In Kapitel 7 werden für die Begründung der sozialen Erhaltungsverordnung notwendige, tiefergehende Analysen dargestellt. In Kapitel 8 findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und diese werden für die Begründung herangezogen.

Diese Einschränkungen berücksichtigend werden die Ergebnisse der Begehung an den entsprechenden Stellen im Bericht eingebracht und gekennzeichnet. Die Primärdaten der Begehung werden dem Auftraggeber gesondert zur Verfügung gestellt. Zur Einordnung der Ergebnisse der Untersuchung werden Vergleichswerte aus amtlichen Statistiken auf Bezirks- und Landesebene herangezogen. Sofern vorhanden und vergleichbar werden auch Daten früherer Untersuchungen zum Vergleich genutzt.

Die statistische Repräsentativität ergibt sich aus der Zufallsverteilung und der Minimierung des mathematischen Stichprobenfehlers durch eine ausreichende Stichprobengröße. In dieser statistischen Auswertung wurde gemessen an der Gebietsgröße eine Stichprobengröße von mindestens 800 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1.301 verwertbare Datensätze zugrunde. Die Rücksendequote liegt somit bei ca. 12 %. Der Großteil der Fragebögen (67 %) wurde in Papierform ausgefüllt und zurückgesendet.

Die Daten und Werte in Text und Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet werden, sind Ergebnisse der Haushaltsbefragung der asum GmbH. Andere Daten werden per Fußnote mit Quellenangaben versehen.

Bei der Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird mit sog. „gültigen Prozenten“ gearbeitet. Dabei werden in Bezug auf die spezifische Fragestellung nur Haushalte berücksichtigt, welche die Frage auch beantwortet haben. Der Anteil von Personen, welche die Frage nicht beantwortet haben, wird in diesem Fall nicht berücksichtigt. Einzelne Fragestellungen erfordern allerdings die Berücksichtigung auch der Nichtbeantwortungen, was entsprechend gekennzeichnet wird. Die „n“ Werte in oder unter den Tabellen geben die Zahl der berücksichtigten Fälle an. Diese Zahl schwankt, wenn beispielsweise nur Teilgruppen ausgewertet werden oder manche Fragen von weniger Haushalten beantwortet wurden als andere. Die Dokumentation der Fallzahl dient der Sicherung der statistischen Güte. Entfallen auf eine Antwortoption überhaupt keine Fälle, wird dies durch einen Auslassungsstrich (-) markiert. Zu kleine Fallzahlen (1-5 Fälle) kennzeichnet das Symbol des Sterns (*) ohne Prozentzahl. Auf eine geringe Fallzahl (6-10 Fälle), durch die nur eine Tendenzaussage möglich ist, weist ein Stern (*) hinter dem Prozentsatz hin.

In den Tabellen sind Prozentwerte stets auf ganze Zahlen gerundet, wodurch sich z. T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z. B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen ergeben.

Diese Form der Darstellung dient der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch, weil die Angabe von Nachkommastellen eine wegen des geringen Stichprobenumfangs nicht bestehende Genauigkeit impliziert.

Im Bericht werden verschiedene Vergleichswerte herangezogen. Sofern keine adäquate Vergleichbarkeit gesehen wird, sind besagte Werte ausgegraut. Eine mangelnde Vergleichbarkeit liegt dann vor, wenn das Fragendesign hinter den Vergleichswerten deutlich vom aktuellen Fragedesign abweicht, oder, wenn die Stichprobengröße für die Vergleichsgruppe sehr klein ist.

Die entsprechenden Werte stammen aus der amtlichen Statistik oder aus zurückliegenden Untersuchungen für das Gebiet. Zudem enthält das Forschungsdesign dieser Untersuchung Gruppenvergleiche. Differenziert wird hierbei nach unterschiedlichen Merkmalen, bspw. das Baualter der bewohnten Wohnung.

Die im Bericht vorkommenden Abkürzungen werden jeweils bei ihrer ersten Erwähnung und zusätzlich im Glossar im Anhang erklärt. Ebenfalls im Glossar findet sich eine Erläuterung ausgewählter Fachbegriffe.

TEIL B: ANALYSE

4. Soziodemografische Zusammensetzung

4.1. Demografische Kennwerte

Die soziale Erhaltungsverordnung schützt eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung, welche entlang unterschiedlicher Kriterien beschrieben werden kann. Diese Studie geht dabei sowohl auf personenbezogene Merkmale (Alter, Migrationsgeschichte und Berufsstand) als auch auf haushaltsbezogene Kriterien (Haushaltsgröße, -zusammensetzung und -einkommen) ein.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet waren am 31.12.2024 36.492 Personen mit ihrem Erstwohnsitz gemeldet. Das Gebiet hat im Vergleich zum Jahr 2019 (mit 35.814 Personen) einen Zuwachs von +1,9 % zu verzeichnen. Für Berlin ist in diesem Zeitraum ein Zuwachs von +3,4 % festgehalten, für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von +0,8 %. Das Untersuchungsgebiet weist somit einen höheren Bevölkerungszuwachs an Personen mit Erstwohnsitzmeldung auf als der Bezirk, jedoch weniger als Gesamtberlin.

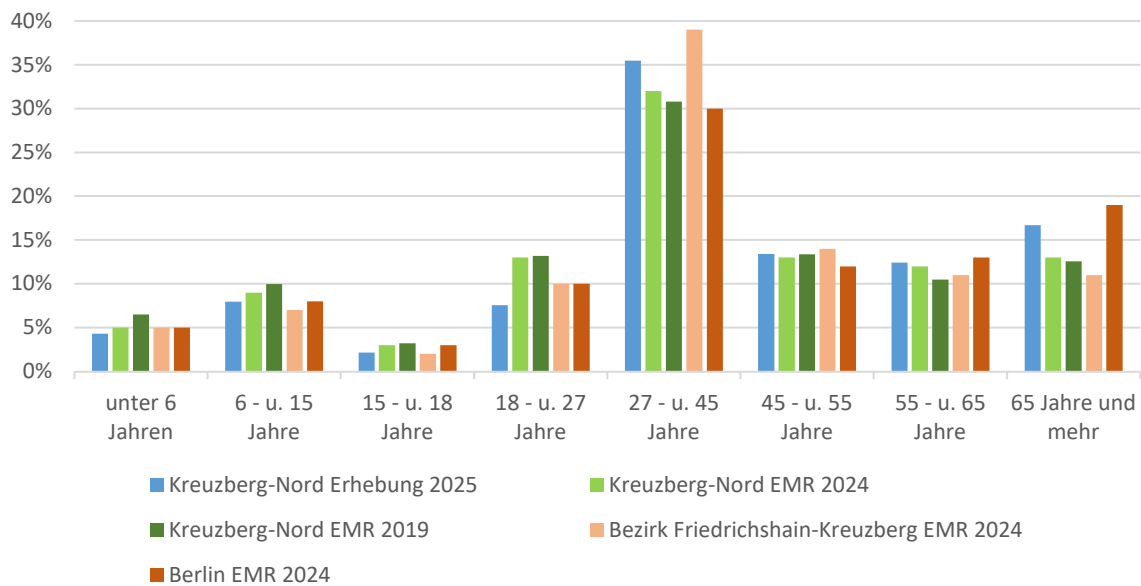
Das Untersuchungsgebiet weist gemäß den Daten des Einwohnermelderegisters (EMR) eine für Berlin durchschnittliche, leicht verjüngte Bevölkerungsstruktur auf. Die mittlere Altersgruppe der 27- bis unter 45-Jährigen ist mit einem Anteil von 32 % aller Einwohner*innen im Gebiet am größten. Die unter 27-Jährigen stellen insgesamt 30 % der Gebietsbevölkerung (in ganz Berlin sind es 26 %, im Bezirk 24 %). Gegenüber dem Berliner Anteil unterrepräsentiert sind dagegen Menschen ab 65 Jahre (s. Tab. 1). Die für den insgesamt nachgefragten Innenstadtbezirk und für Aufwertungsgebiete typische Struktur – eine Überrepräsentation der mittleren Altersgruppe bei gleichzeitiger Unterrepräsentation von Menschen ab 65 – zeigt sich auch im Untersuchungsgebiet, allerdings in abgeschwächter Form.

Verschiebungen im Vergleich zur 2019 durch das EWR erfassten Altersstruktur sind eher geringfügig. Die Gruppe der unter 27-Jährigen ist um zwei Prozentpunkte gesunken, die mittlere Altersgruppe und die Vorruhestand-Gruppe (55 bis unter 65 Jahre) sind um ein bis zwei Prozentpunkte gewachsen.

Tab. 1. Altersstruktur im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord, Bezirk und Stadt

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	Kreuzberg-Nord EMR 2024 ²	Bezirk Friedrichs- hain-Kreuzberg EMR 2024	Berlin EMR 2024
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
unter 6 Jahre	04%	05%	05%	05%
6 – u. 15 Jahre	08%	09%	07%	08%
15 – u. 18 Jahre	02%	03%	02%	03%
18 – u. 27 Jahre	08%	13%	10%	10%
27 – u. 45 Jahre	35%	32%	39%	30%
45 – u. 55 Jahre	13%	13%	14%	12%
55 – u. 65 Jahre	12%	12%	11%	13%
ab 65 Jahre	17%	13%	11%	19%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	2.173	36.492	292.624	3.897.145

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg am 31.12.2024 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

Abb. 3. Altersstruktur im Untersuchungsgebiet, Bezirk und Stadt

n=2.173 [Kreuzberg-Nord Erhebung 2025] | n=36.492 [Kreuzberg-Nord EMR 2024] | n=35.814 [Kreuzberg-Nord EMR 2019] | n=292.624 [Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg EMR 2024] | n=3.897.145 [Berlin EMR 2024]

Ein Abgleich der erhobenen Stichprobe mit den Daten des EMR erlaubt Rückschlüsse auf die Repräsentativität der Stichprobe. Im Schnitt sind die Abweichungen klein und die Struktur wird adäquat abgebildet. Unter den erfassten Haushalten sind Personen ab 45 Jahren und ab 65 Jahren etwas stärker vertreten, leicht unterrepräsentiert sind junge Erwachsene.

4.1.2 Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte³

Auf Grund ihrer Relevanz für das Konzept der Verdrängungsgefahr erhalten Haushalte mit Migrationsgeschichte in dieser Untersuchung eine genauere Betrachtung. Dieses Konzept wird in Kapitel 8.4.3 hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen für eine Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung diskutiert. Personen mit Migrationsgeschichte werden als besonders verdrängungsgefährdet erachtet, da diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt die Hürden erweitern, die auf der Suche nach Wohnraum (im gleichen Gebiet) auftreten können.⁴

Wenngleich alle von Rassismus betroffenen Menschen am Wohnungsmarkt eine Benachteiligung erfahren können, zeigt die Erfahrung, dass die tatsächlichen Auswirkungen insbesondere von der ökonomischen Situation der Haushalte abhängen. Zudem wird vermehrt die Aussagekraft des Begriffs „Migrationshintergrund“ angezweifelt, da dieser Begriff hoch vulnerable Gruppen wie Geflüchtete ebenso erfasst wie ausländische Fachkräfte mit lukrativen Anstellungen in der Tech-Branche. Es wird deshalb in Kapitel 7.5 eine Strukturanalyse migrantischer Haushalte durchgeführt, um zu entscheiden, ob besagte Haushalte im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer Verdrängungsgefährdung gesondert zu diskutieren sind.

Der Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte ist im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch. Während der Anteil im Jahr 2024 in Berlin bei 41 % und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei

³ Der Begriff der Migrationsgeschichte wird dem des Migrationshintergrunds vorgezogen, weil zweiterer eine Vielzahl an Lebenslagen zu umfassen versucht, stärker an Staatsangehörigkeit als Migrationserfahrungen gekoppelt ist und stigmatisierend wirken kann. In der Untersuchung wird ein Vergleich mit amtlichen Daten angestrebt. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit mit der Definition des statistischen Bundesamts zu arbeiten, welche besagt: „[e]ine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. [...]“. Im Fragebogen wird für alle Haushaltsmitglieder abgefragt, ob sie die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen (per Geburt, Einbürgerung oder Adoption) und ob ein Elternteil nicht mit der deutschen Staatsangehörigkeit geboren wurde. Diese Fragen erlauben eine Kategorisierung in ‚Ausländer*in‘, ‚Deutsche mit Migrationshintergrund‘ und ‚Deutsche ohne Migrationshintergrund‘. Somit werden die Befragungsdaten mit denen amtlicher Statistiken vergleichbar. Im Folgenden wird die Bezeichnung der Migrationsgeschichte verwendet.

⁴ Vgl. z. B. Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020: Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

50 % liegt, beträgt er im Untersuchungsgebiet 72 %. Dieser Anteil lässt sich unterscheiden in 33 % Gebietsbewohner*innen, die als deutsche Staatsbürger*innen eine persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte aufweisen und 39 % der Gebietsbewohner*innen, die nicht über einen deutschen Pass verfügen (s. Tab. 2).

Innerhalb der erhobenen Stichprobe hat knapp jede zweite Person eine Migrationsgeschichte, was unter dem gemäß amtlicher Statistik erfassten Wert liegt.⁵ Trotz der englischsprachigen Fragebogenoption und des mehrsprachigen Informationsblatts konnten v. a. Menschen ohne deutschen Pass nur schwer erreicht werden. In 44 % der erfassten Haushalte ist mindestens eine Person mit Migrationsgeschichte vertreten.

Tab. 2. Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	Kreuzberg-Nord EMR 2024 ⁶	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg EMR 2024	Berlin EMR 2024
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
Deutsche mit Migrationsgeschichte	24%	33%	19%	16%
Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft	20%	39%	31%	25%
Deutsche ohne Migrationsgeschichte	55%	28%	50%	59%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	2.284	36.492	292.624	3.897.145

4.2 Soziale Lagen

In dieser Studie werden neben Alter und Migrationsgeschichte bzw. Staatsbürgerschaft auch Haushaltsgrößen und -typen sowie Einkommens- und Erwerbssituation der Haushalte als relevante Kategorien bei der Bestimmung der Bevölkerungszusammensetzung erhoben und ausgewertet. Erst in ihrer gemeinsamen Betrachtung ermöglichen sie die Beschreibung einer spezifischen Bevölkerungsstruktur. Auch sind die hier dargelegten Informationen maßgebend für die Identifikation von gebietsspezifischen Verdrängungspotenzialen, deren Darlegung in Kapitel 7 und 8 ausführlich erfolgt.

4.2.1 Haushaltsgrößen

In welchem Verhältnis unterschiedliche Haushaltsgrößen stehen, ist im Kontext des sozialen Erhaltsrechts ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung, weil es in enger Beziehung zum örtlichen Wohnungsbestand steht. Große Haushalte umfassen jeweils mehr Personen. Sie fallen also mit Blick auf die Bevölkerung stärker ins Gewicht, als ihr Anteil an allen Haushalten das vermuten ließe. Deshalb wird sowohl der Anteil an allen Haushalten, als auch der Anteil der in der entsprechenden Haushaltsgröße lebenden Personen an allen Personen im Gebiet dargestellt (s. Tab. 3).

Abhängig von der Art der Betrachtung sind Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte die häufigste erfasste Haushaltsform im Untersuchungsgebiet. Wird der Anteil an allen Haushalten betrachtet, sind Ein-Personen-Haushalte mit 48 % die am weitesten verbreitete Haushaltsform. Wird hingegen gefragt, wie hoch der Anteil der Personen ist, die in der besagten Haushaltsform leben, haben Ein-Personen-Haushalte ein kleineres Gewicht, denn nur 26 % aller erhobenen Personen wohnen allein. Die Großzahl der erhobenen Personen lebt in Zwei-Personen-Haushalten. 33 % aller befragten Personen lebt zu zweit, zeitgleich machen Zwei-Personen-Haushalte 31 % aller Haushalte aus.

Der Unterschied zwischen der auf ganze Haushalte ausgerichteten und der personenbezogenen Betrachtung zeigt sich besonders bei großen Haushalten mit mehr als vier Personen. Diese stellen ein

⁵ Eine gängige Strategie, um eine Unterrepräsentation von Menschen mit Migrationsgeschichte auszugleichen, ist es, besagte Fälle in der Auswertung höher zu gewichten, z. B. indem Fälle mehrfach der Stichprobe hinzugefügt werden. Dieses Verfahren hat allerdings den Nachteil, dass zwangsläufig in der Auswertung nicht-reelle „Zwillings-Fälle“ betrachtet werden müssen. In dieser Untersuchung erfolgt zur Adressierung der Repräsentation hingegen eine gesonderte Analyse von Haushalten mit Migrationsgeschichte in Kapitel 7.5. Anhand dieser werden soziostrukturelle Unterschiede zu anderen Haushaltsgruppen dargelegt und es wird geprüft, inwiefern Haushalte mit Migrationsgeschichte unter dem Aspekt der Verdrängungsgefahr gesondert zu berücksichtigen sind.

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg am 31.12.2024 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

Zehntel aller Haushalte, zugleich leben darin aber 22 % der Personen im Gebiet. Die Haushaltsgrößenstruktur weist Ähnlichkeiten zur Gesamtberliner Struktur auf (s. Kapitel 5.1.1).⁷

Ein Vergleich der aktuell erhobenen Daten zur Erhebung von 2022 kann nur für die aktuelle Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes Kreuzberg-Nord (Kerngebiet) durchgeführt werden. Hier zeigt sich eine gewisse Zunahme von Ein-Personen-Haushalten zu Lasten größerer Haushalte. Dabei liegen die Veränderungen aber innerhalb etwaiger stichprobenbedingter Abweichungen. Insgesamt zeigt sich somit für das Kerngebiet keine große Dynamik in der Haushaltsentwicklung.

Tab. 3. Haushaltsgrößen

in % aller Haushalte (HH) / Personen	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Alle HH im Untersuchungsgebiet		Berlin Mikrozensus 2024 ⁸		Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)		Kreuzberg-Nord Erhebung 2022 ⁹
	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten
1-Personen-HH	48%	26%	50%	27%	54%	32%	52%
2-Personen-HH	31%	33%	29%	31%	29%	34%	29%
3-Personen-HH	12%	19%	10%	16%	10%	17%	10%
4-Personen-HH	07%	14%	08%	16%	04%	10%	09%
5 u. m.-Personen-HH	03%	08%	03%	09%	03%	07%	
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86		1,9		1,71		1,9
Gültige Fälle (n)	1.289	2.397	1.971.000	3.655.000	796	1.365	987

Hinweise: 1. Die größeren Haushalte wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten mit den 5-Personen-Haushalten zusammengefasst. Der Durchschnittswert zur Haushaltgröße ist davon unbeeinflusst. 2. In der Erhebung 2022 wurde nur bis zur Kategorie ‚4 u. m.-Personen-HH‘ erhoben.

4.2.2 Haushaltsstruktur

In rund 18 % der erfassten Haushalte lebt mindestens ein Kind. Hierzu gehören Paarhaushalte mit ein oder zwei Kindern, wie auch größere Familien mit mindestens drei Kindern und Alleinerziehenden-Haushalte.¹⁰

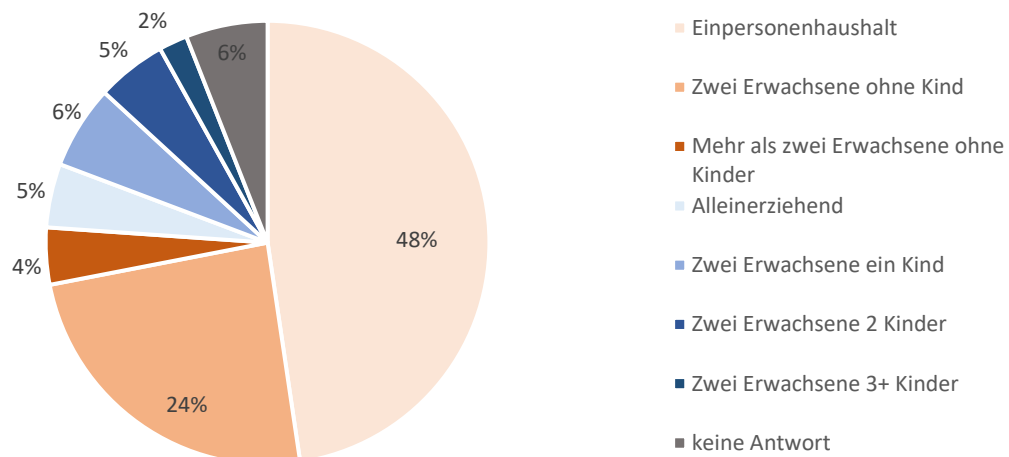
Den größten Teil der kinderlosen Haushalte machen Ein-Personen-Haushalte aus, die etwa die Hälfte aller Haushalte im Gebiet stellen. Etwas mehr als ein Viertel aller Haushalte besteht zudem aus zwei Erwachsenen ohne Kinder. Wohngemeinschaften mit mehr als zwei Erwachsenen machen 9 % der Mehrpersonenhaushalte beziehungsweise etwa 4 % aller Haushalte aus (s. Abb. 4).

⁷ Im Gebiet wurden 1,86 Personen pro Wohnung erfasst. Die IBB bestimmt im Wohnungsmarktbericht 2025 einen Wert von 1,9 Personen pro Wohnung in Berlin und 1,8 Personen in Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2024 (S. 98).

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 24: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2024 (Erstergebnisse), Tab. 3.1 (Haushaltsmitglieder); Tab. 4.1 (Mitglieder pro Haushalt, Haushalte).

⁹ asum GmbH, 2022: Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2022. Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Nord: Endbericht, S. 8.

¹⁰ Auch Wohngemeinschaften mit Kindern gehören dazu, die Fallzahl dieser Kategorie beträgt in der Erhebung n=4.

Abb. 4. Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet

n=1.289

4.2.3 Einkommensverhältnisse

Im Mittel haben Haushalte im Untersuchungsgebiet 2.800 € (netto) monatlich zur Verfügung. Während dieser Wert über dem Vergleichswert für Berlin liegt, zeigt für das nach Haushaltsgröße und -form bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (ÄE)¹¹ ein gegenteiliges Bild. Mit 2.000 € liegt dieses deutlich unter dem Berliner Medianwert. Knapp ein Fünftel der Haushalte gilt als armutsgefährdet (s. Tab. 4).

Ein Vergleich mit den Erhebungswerten von 2022 ist durch den veränderten Gebietszuschnitt nur eingeschränkt möglich. Betrachtet man allerdings nur die bei der letzten Untersuchung einbezogenen Blöcke, zeigt sich ein deutlicher Anstieg des ÄE und ein Rückgang der Armutsgefährdungsquote. Inwieweit dies mit der Struktur des Zuzugs erklärt werden kann, ist in Kapitel 7 zu prüfen.

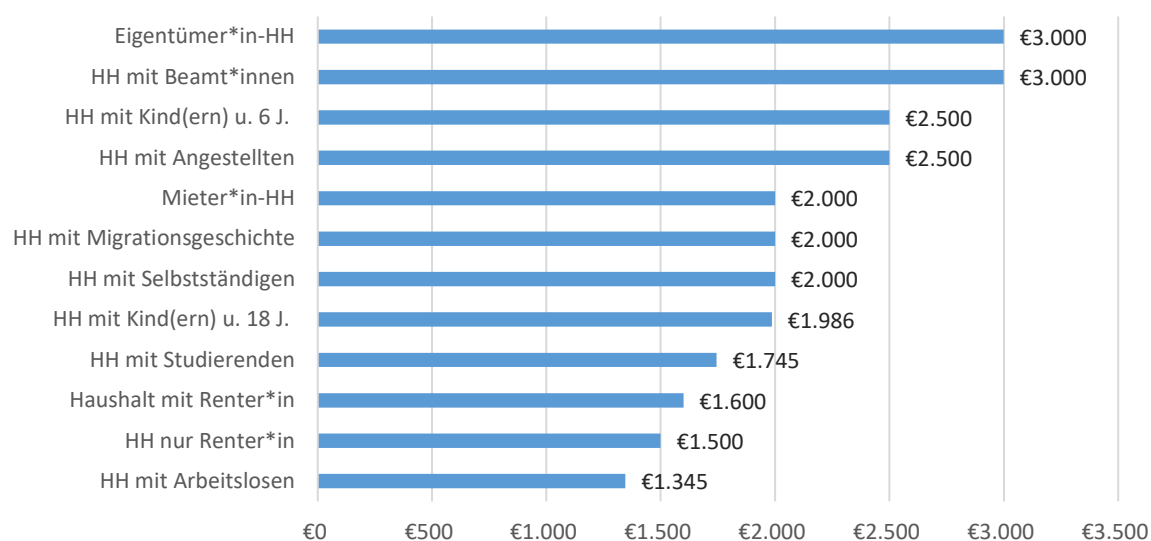
Obgleich bei der Berechnung des ÄE unterschiedliche Haushaltsgrößen und -strukturen bereits „eingepreist“ sind, unterscheiden sich Einkommensniveaus nach Haushaltsgröße. Haushalte mit zwei Personen weisen als einzige Größenklasse ein Einkommensniveau oberhalb des Berliner Medianwertes auf. Werte nicht nur unterhalb des Berliner Medians, sondern auch unter dem Einkommensniveau im Gebiet zeigen insbesondere sehr kleine (eine Person) und sehr große (fünf und mehr Personen) Haushalte. Die Struktur ist insofern typisch, als insbesondere für Zwei-Personen-Haushalte eine höhere Wahrscheinlichkeit an Doppelverdiensten besteht, während das Gesamteinkommen nur auf wenige Mitglieder aufgeteilt werden muss (s. Tab. 5).

Eine Differenzierung der Haushalte nach unterschiedlichen Merkmalen zur Lebenslage zeigt, dass Beamtenhaushalte und Haushalte, die eine eigene Eigentumswohnung bewohnen, im Mittel ein deutlich höheres Einkommen vorweisen. Zwischen beiden Gruppen gibt es deutliche Überschneidungen. Ein im geringeren Maße überdurchschnittliches Einkommensniveau weisen Haushalte mit kleinen Kindern und erwerbstätige Haushalte auf. Selbstständige, migrantische Haushalte und Mieter*innen haben ein für das Gebiet durchschnittliches Einkommensniveau, während Haushalte mit Studierenden oder Auszubildenden, Rentner*innen oder Arbeitslosen teils weitaus weniger als den ohnehin niedrigen Gebietsmedian zur Verfügung haben (s. Abb. 5).

¹¹ Das Äquivalenzeinkommen (ÄE) ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, welches neben der Größe des Haushalts auch die Anzahl der Kinder unter 14 Jahre berücksichtigt. In den Gewichtungsfaktor geht die erste erwachsene Person im Haushalt mit ‚1‘ ein, jede weitere Person ab 14 Jahren mit ‚0,5‘, unter 14 Jahre mit ‚0,3‘. Das Einkommen eines Haushalts mit zwei Erwachsenen wird also „nur“ durch 1,5 geteilt, statt durch die Zahl der Personen.

Tab. 4. Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				Kreuzberg-Nord Erhebung 2022 ¹²	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2024 ¹³	Berlin 2024
Auf Haushaltsebene (netto)	Alle HH im Untersuchungsgebiet	Gültige Fälle (n)	HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)	Gültige Fälle (n)			
Median: Einkommen	2.800€	992	2.400€	604	2.000€	2.650€	2.575€
Median: Äquivalenzeinkommen	2.000€		1.950€		1.598€	n. n.	2.135€
Armutsgefährdungsquote	19%		22%		27%	21%	19%

Abb. 5. Median der Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Personen aus ausgewählten Gruppen

n=77 [Eigentümer*innen-HH] | n=52 [HH mit Beamt*innen] | n=73 [HH mit Kind(ern) u. 6 J.] | n=539 [HH mit Angestellten] | n=299 [Mieter*in-HH] | n=433 [HH mit Migrationsgeschichte] | n=156 [HH mit Selbstständigen] | n=164 [HH mit Kind(ern) u. 18 J.] | n=110 [HH mit Studierenden] | n=238 [HH mit Renter*innen] | n=185 [HH nur Renter*in] | n=89 [HH mit Arbeitslosen]

Tab. 5. Median der Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsgröße

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	Gültige Fälle (n)
Nettoäquivalenzeinkommen		
1 Person	1.800€	475
2 Personen	2.533€	319
3 Personen	2.050€	113
4 Personen	2.095€	58

4.2.4 Erwerbssituation

Als Erwerbstätigenquote bezeichnet man den Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, d. h. von 15 bis 65 Jahren, welche einer Erwerbsarbeit nachgehen. Im Gebiet liegt diese mit 68 % unter der Quote von Bezirk und Stadt (s. Tab. 7). Der Anteil der Erwerbslosen (ebenfalls gemessen an Personen

¹² asum GmbH, 2022: Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2022. Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Nord: Endbericht, S. 9.

¹³ Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, S. 98: Median des Haushaltsnettoeinkommens Bezirk und Berlin; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025: Regionaler Sozialbericht 2024; A5: Median des Äquivalenzeinkommen Berlin; A1a Armutsgefährdung Regional: Armutsgefährdungsquote Bezirk und Berlin.

im erwerbsfähigen Alter) liegt mit 8 % über dem bezirklichen und städtischen Niveau. Die geringere Erwerbsbeteiligung lässt sich nur zum Teil aus höherer Erwerbslosigkeit erklären.

Zur Analyse der Erwerbsgruppen werden Personen ab 16 Jahren betrachtet.¹⁴ Personen in einem Angestelltenverhältnis bilden dabei mit 42 % die größte Gruppe. Selbstständige machen 11 % der Befragten aus, während mit 20 % ein vergleichsweise hoher Anteil in Rente ist – woraus sich auch die zuvor festgestellte geringe Erwerbstätigkeit erklärt (s. Tab. 6).

Die Einkommensauswertung im vorherigen Kapitel zeigt, dass die Einkommen von Haushalten mit Personen im Studium oder in der Rente deutlich unterdurchschnittlich sind. Dementgegen stellt die kleine Gruppe an Haushalten mit verbeamteten Personen den einkommensstärksten Erwerbstyp dar.

Ein Vergleich der aktuell erhobenen Daten zur Erhebung von 2022 kann nur für die aktuelle Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes Kreuzberg-Nord (Kerngebiet) durchgeführt werden. Im Vergleich zu 2022 zeigt sich ein deutlicher Anstieg von Menschen im Angestelltenverhältnis. Gleichzeitig ist der Anteil von Schüler*innen (ab 16 Jahren) deutlich zurückgegangen.¹⁵

Tab. 6. Erwerbsgruppen

in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		Kreuzberg-Nord Erhebung 2022 ¹⁶
	Alle HH im Untersuchungsgebiet	HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)	
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*in	42%	41%	35%
Beamte*r	03%	02%	02%
Selbstständige*r	11%	10%	08%
in Ausbildung / Studium	08%	07%	08%
Schüler*in	03%	03%	08%
arbeitslos/ arbeitssuchend	07%	08%	08%
in Umschulung	*	*	01%
Rentner*in	20%	22%	23%
Hausfrau/-mann	03%	04%	04%
Sonstige	03%	03%	n. e.
Gültige Fälle (n)	2.032	1.187	1.579

Tab. 7. Quoten für Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit

% der Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg Mikrozensus 2024 ¹⁷	Berlin Mikrozensus 2024
	Alle HH im Untersuchungsgebiet	HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)		
Erwerbstätigenquote	68%	67%	74%	74%
Erwerbslosenquote	08%	09%	06%	06%
Gültige Fälle (n)	1.518	874	n. n.	n. n.

¹⁴ Die Altersgrenze ‚ab 16‘ ist üblich. Anders als bei der Erwerbsquote werden Personen über 65 mit erfasst. Der Anteil von Schüler*innen entspricht logischerweise nicht dem Anteil der Schüler*innen im Gebiet, da nur jene erfasst werden, die älter als 15 Jahre sind.

¹⁵ Der Rückgang von Schüler*innen erklärt sich vorrangig durch Änderungen im Fragen- und Auswertungsdesign. So wurden in der aktuellen Erhebung für Schülerangaben zusätzliche Plausibilitätskontrollen eingeführt, um sicherzustellen, dass in der Erwerbsgruppenbetrachtung nur Personen ab 16 Jahren berücksichtigt werden.

¹⁶ asum GmbH, 2022: Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2022. Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Nord: Endbericht, S. 11.

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Ergebnisse des Mikrozensus 2024. SB A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 24 –, S. 56, eigene Berechnung. Sowie Ebd., Regionaler Sozialbericht 2024, E1 Erwerbstätigenquote; E2 Erwerbslosenquote Regional.

4.3 Zwischenfazit Demografie

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Verschiedene Alters- und Erwerbsgruppen sind im Gebiet in jeweils relevanter Größe vertreten, auch differenziert nach Herkunft, Einkommen und Haushaltstyp ist die Bevölkerung divers. Besonders hoch ist der Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte mit über 70 %.

Sozialstrukturell weist das Viertel Ähnlichkeiten zur Gesamtstadt auf, wobei das Einkommensniveau eher unterdurchschnittlich ist und junge Menschen eine leichte Überrepräsentation erfahren. Die für den Bezirk typische Überrepräsentation der mittleren Altersgruppe zu Ungunsten der älteren Bevölkerungsteile ist nur schwach ausgeprägt, 17 % der Befragten sind mindestens 65 Jahre alt.

Fast 80 % der Haushalte haben eine Größe von ein bis zwei Personen, insgesamt leben 59 % der Gebietsbewohner*innen in Haushalten dieser Größe. Haushalte mit mindestens vier Personen machen 10 % der Haushaltsstruktur aus, beinhalten aber rund 22 % der vor Ort lebenden Personen. In rund 18 % der Haushalte lebt mindestens ein Kind.

Das im Vergleich zur Gesamtstadt niedrige Einkommensniveau von 2.000 € (Nettoäquivalenzeinkommen) differenziert sich stark nach Haushaltsgröße und Stellung im Erwerbsleben. Insbesondere sehr kleine oder sehr große Haushalte sowie Haushalte mit Rentner*innen, Studierenden oder Auszubildenden und Arbeitslosen weisen deutlich geringere Werte auf, während Eigentümer*innen und Beamten*innen deutlich höhere Einkommensniveaus haben.

Relevant ist dies auch vor dem Hintergrund der im Stadtvergleich etwas unterdurchschnittlichen Erwerbstätigenquote und der höheren Erwerbslosenquote. Insbesondere Rentner*innen stellen mit 20 % eine große, nicht erwerbstätige Gruppe dar.

5. Wohnverhältnisse

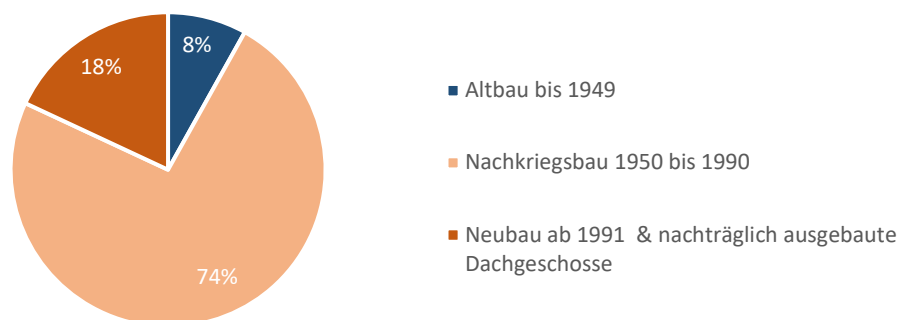
Die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts entfaltet sich maßgeblich durch eine Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen. Zudem kann als Anwendungskriterium für eine soziale Erhaltungssatzung u. a. zum Tragen kommen, dass eine Passung zwischen Wohnungsangebot und örtlicher Haushaltsstruktur vorliegt, da etwa der Bestand durch seine preisliche Gestaltung eine wichtige Versorgungsfunktion für lokale Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erfüllt. Nachfolgend werden deshalb die Erhebungsergebnisse zu Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben auch Aufschluss zum lokalen Aufwertungspotenzial, welches in Kapitel 8 ausführlicher diskutiert wird. Beleuchtet werden Bestand und Belegung, Eigentumsverhältnisse, Mietpreisniveau, Mietbelastung, Mieterhöhungen sowie Mängel und Modernisierungen.

5.1 Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Ortsbegehung 17.617 Wohnungen in 844 Gebäuden gezählt. Bei etwa 3,5 % der erhobenen Wohnungen wird ein Leerstand vermutet, ausgehend von ungenutzten oder auffälligen Klingelschildern, Briefkästen oder Aushängen.

Der Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets setzt sich vorwiegend aus Wohnungen der Nachkriegszeit zusammen. Fast drei Viertel der erfassten Wohnungen wurden im Zeitraum von 1950 bis 1990 errichtet. Infolgedessen ist der Anteil an Alt- und Neubauwohnungen eher gering. Nur 8 % des Wohnungsbestandes liegen in Altbauten der Vor- und Zwischenkriegszeit, seit 1991 errichtete Neubauten machen 18 % des Bestandes aus (s. Abb. 6).¹⁸

Abb. 6. Baualtersklassen der Wohnungen im Untersuchungsgebiet nach Angaben der Befragten



n=1.290

5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Die in der Stichprobe erfassten Bewohner*innen haben im Schnitt eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 35,9 m². Damit ist der Wohnflächenkonsum niedriger als auf Bezirks- (37 m²) und Stadtebene (38,3 m²).¹⁹ Mit steigender Haushaltsgröße sinkt die Pro-Kopf-Wohnfläche. Während im Gebiet Ein-Personen-Haushalte durchschnittlich 52,5 m² Wohnfläche zur Verfügung haben, beläuft sich die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bei Haushalten ab fünf Personen auf nur 18,5 m².

Der erhobene Wohnungsbestand umfasst überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen dieser Größe machen zusammengefasst 66 % des erhobenen Bestandes aus. Rund 13 % der Wohnungen umfassen mindestens vier Zimmer. Rund 21 % der Wohnungen verfügen über nur ein Zimmer.

Die Wohnungsstruktur ist zu den lokalen Haushaltsgrößen überwiegend passend. Rund 10 % der erhobenen Haushalte wohnen überbelegt, d. h., es steht pro Person nicht mindestens ein Zimmer zur Verfügung (z. B. bei einem geteiltem Kinderzimmer).²⁰ Eine gravierende Überbelegung (mindestens zwei

¹⁸ Ausgebaute Dachgeschosswohnungen umfassen rund 6 % der erhobenen Stichprobe. Sie werden der Kategorie Neubau zugerechnet.

¹⁹ Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, S. 98.

²⁰ Berliner Mieterverein, 2019: Überbelegung von Wohnraum. Millionen Menschen in Deutschland leben beengt. Verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0319/ueberbelegung-von-wohnraum-millions-menschen-in-deutschland-leben-beengt-031906a.htm> (abgerufen am 3.8.2025) | Gude, S., 2013: Innere Verdrängung. Online verfügbar unter: <https://www.bmgev.de/mieterrecho/mieterrecho-online/innere-verdraengung/> (abgerufen am 3.8.2025).

Zimmer weniger als Personen) kann bei rund 2 % der erfassten Haushalte festgestellt werden. Dabei leben vorwiegend Haushalte ab vier Personen unter solch beengten Verhältnissen.

Rund 6 % der Haushalte wohnen im Kontrast hierzu unterbelegt, d. h. es stehen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung als es Personen im Haushalt gibt.²¹ Im Abgleich der Unter- und Überbelegungswerte erscheint eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, in der jeder Person ein Zimmer zusteht, im Prinzip möglich. Die Problematik entspringt hier also nicht der Struktur der Wohnungen, sondern ihrer Belegung (s. Tab. 8).

Tab. 8. Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025						Berlin IBB 2024 ²²
<i>in % aller Haushalte</i>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	gesamt
1 Zimmer	18%	02%*	*	*	-	21%	24%
2 Zimmer ²³	22%	12%	02%	*	*	36%	33%
3 Zimmer	07%	13%	06%	03%	01%*	30%	26%
4 Zimmer	01%	03%	02%	02%	01%	09%	11%
5 u. m. Zimmer	*	01%*	01%*	01%	01%	04%	06%
gesamt	48%	31%	11%	06%	03%*	100%	100%
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ²⁴	52,45m ²	36,25m ²	27,21m ²	23,03m ²	18,48m ²	35,87m ²	38,3m ²

5.1.2 Wohnungsausstattung

Nur wenige erhobene Wohnungen verfügen nicht über einen Vollstandard.²⁵ So beinhalten 99 % der erhobenen Wohnungen ein vollständiges Bad und eine zeitgemäße Heizung. In 1 % der Wohnungen liegt ein Minderstandard vor, d. h., es fehlt mindestens eines der beiden Kriterien (s. Tab. 9).

Fernwärme ist die primäre Heizform im Untersuchungsgebiet. Mehr als 50 % der erhobenen Wohnungen verfügen über einen Fernwärmeanschluss. Weitere 34 % der Wohnungen werden über eine zentrale Gebäudeheizung mit Wärme versorgt. Eine Gasetagenheizung ist hingegen nur wenig verbaut. Mit 5 % stufen nur wenige Mieter*innen ihr Heizsystem als modern und energiesparend ein.

Im Sanitärbereich gilt ein vollständig ausgestattetes Bad (WC, Waschbecken, Wanne/Dusche) im Gebiet als allgemeiner Standard. Mit 7 % ist bei nur wenigen Haushalten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche im Badezimmer verbaut. Ein zweiter Sanitärraum (Bad oder WC) steht in rund 20 % der Wohnungen zur Verfügung. Beheizte Handtuchhalter und wandhängende WC sind im Vergleich ein relativ häufiges Merkmal, jede zweite Wohnung verfügt über ein wandhängendes WC, jede dritte über einen beheizten Handtuchhalter. Eine ebenerdige Dusche und große Waschbecken stehen hingegen in nur einem kleinen Teil der Wohnungen zur Verfügung.

²¹ Für Ein-Personen-Haushalte wird, auch mit Rücksicht auf das insgesamt sehr geringe Angebot an Ein-Zimmer-Wohnungen, in der Regel erst eine Situation mit mehr als zwei zusätzlichen Zimmern als Unterbelegung gewertet.

²² Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, Anzahl der Wohnräume im Wohnungsbestand: S. 34, Wohnfläche pro Kopf: S. 10.

²³ Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m² Fläche. Halbe Zimmer werden als ganze Zimmer gezählt. Beispiel: 1,5 Zimmer entsprechen in der Tabelle zu 2 Zimmern. Dies entspricht der Erfahrung, dass kleine Zimmer vollwertig in die Wohnnutzung einbezogen werden, etwa als Kinderzimmer oder günstiges WG-Zimmer. Kammern sind nicht eingeschlossen.

²⁴ Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 35,9 m² ist personengewichtet und berücksichtigt, dass in größeren Haushalten auch mehr Personen mit der entsprechenden Fläche leben. Berechnet man lediglich den Durchschnitt der Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte, ergibt sich eine Fläche von 41,7 m² pro Kopf. Im IBB Wohnungsmarktbericht 2024 wird eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,3 m² angegeben.

²⁵ Orientiert am Berliner Mietspiegel 2024 zählt zum Vollstandard eine Sammelheizung und ein Bad in der Wohnung mit einer ausreichenden Warmwasserversorgung und einer Waschmöglichkeit (Dusche oder Badewanne).

Tab. 9. Wohnungsausstattung im Untersuchungsgebiet

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Alle HH, Untersuchungsgebiet								Kreuzberg -Nord Erhebung 2022
	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht	Gültige Fälle (n)	Bestände privater Vermieter- *innen ja, ist vorhanden	Gültige Fälle (n)	Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungs- gebiet) ja, ist vorhanden	Gültige Fälle (n)	ja, ist vorhanden
Heizung & Wohnklima									
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	*	-	12%	1.263	*	673	*	788	01%
Fernwärme	51%				46%		50%		91%
Zentralheizung im Wohnhaus	34%				37%		36%		
Etagenheizung	03%				05%		02%		
Fußbodenheizung	15%	84%	1%*	1.102	16%	590	07%	676	07%
Kamin	01%*	98%	02%	1.076	01%*	578	*	668	*
Klimaanlage	01%	98%	01%	1.085	01%	582	*	674	*
energiesparende Ausstattung									
Energiesparende Heizungsanlage	05%	67%	28%	1.244	05%	664	04%	788	02%
Fassadendämmung	28%	44%	28%	1.258	27%	671	33%	777	22%
Solar- oder Photovoltaikanlage	02%	89%	10%	1.228	02%	656	03%	758	01%
Sanitärausstattung									
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	01%*	-	-	1.288	*	686	*	793	02%
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	92%				92%		95%		91%
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	07%				07%		05%		07%
zweites WC	15%	85%	-	1.176	13%	625	09%	727	11%
zweites Bad	05%	95%	-	1.165	05%	623	03%	719	05%
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	08%	92%	*	1.165	07%	624	05%	717	06%
beheizter Handtuchtrockner	38%	61%	01%	1.189	42%	636	36%	732	35%
hängendes WC	48%	51%	01%*	1.204	50%	643	48%	744	50%
ebenerdige Dusche	12%	86%	02%	1.186	10%	633	09%	732	n. e.
sonstige Merkmale									
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	16%	-	08%	1.198	15%	646	16%	743	21%
überwiegend Kasten- Doppelfenster	27%				29%		28%		28%
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	50%				47%		49%		48%
Balkon (unter 4m ²)	37%	14%	01%	1.301	39%	675	42%	776	58%
Balkon (ab 4m ² , ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	47%				41%		42%	401	29%
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	09%	91%	-	1.198	10%	642	06%	740	09%
Aufzug	79%	21%	-	1.267	75%	675	83%	779	82%
Videogegensprechanlage	13%	87%	-	1.193	17%	640	06%	732	12%
Audiogegensprechanlage	83%	17%	01%	1.251	80%	667	90%	778	-

Die Wohnungen Gebiet verfügen prinzipiell über eine gute Fensterausstattung. Die Hälfte der erhobenen Wohnungen sind nach Angaben der Befragten mit schall- und wärmeisolieren Fenstern ausgestattet, ein Viertel der Wohnungen mit Doppelkassenfenstern. Einfachverglaste Fenster sind nach Angaben der Befragten in rund 16 % der Wohnungen verbaut.

Sowohl Balkone als auch Aufzüge sind im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebietes sehr weit verbreitet. Jeweils um die 80 % der erhobenen Wohnungen verfügen im Wohnhaus über einen Aufzug und/oder über einen Balkon. Dabei handelt es sich überwiegend um Balkone mit einer Grundfläche von mindestens 4 m². Zweitbalkone sind hingegen im Wohnungsbestand eine Seltenheit.

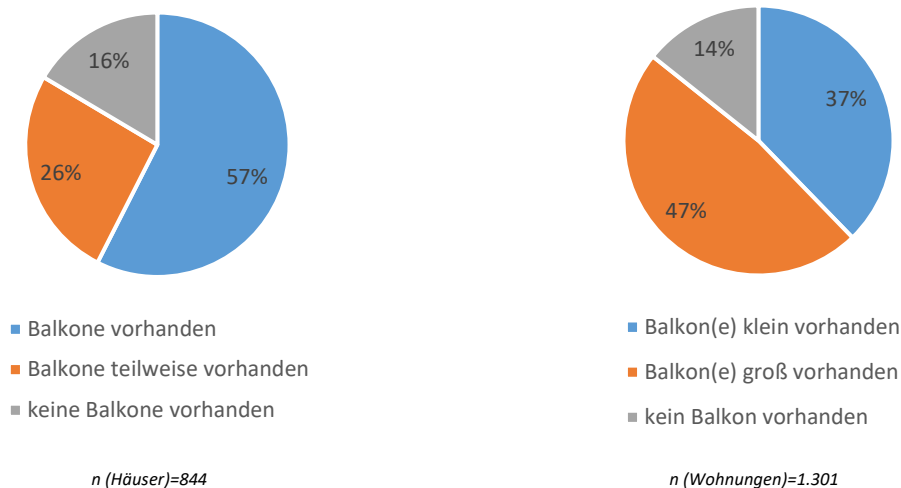
Insgesamt sind in zwei Dritteln der erhobenen Wohnungen nach Angaben der Befragten maximal drei höherwertige Ausstattungsmerkmale verbaut.²⁶ Im Median liegen in jeder Wohnung drei dieser Merkmale vor, im Mittelwert 3,8. Diese Zahl ist im Verhältnis zu anderen sozialen Erhaltungsgebieten etwas gehoben, was auf den hohen Anteil von Nachkriegsbeständen zurückzuführen ist, die oftmals ein gewisses Grundset höherwertiger Ausstattungsmerkmale beinhalten (Aufzüge, größere Balkone etc.).

Für einen Vergleich zur Untersuchung von 2022 muss die bisherige Gebietskulisse der sozialen Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord betrachtet werden. Hier zeigen sich mit Einbezug eines etwaigen Stichprobenfehlers kaum relevante Entwicklungen in der Wohnungsausstattung. Nennenswert ist eine Zunahme von Dämmtechnik an Außenfassaden sowie von Videogegensprechanlagen.²⁷

5.1.3 Ausstattung der Wohngebäude

Ein Teil der Informationen zur Gebäudeausstattung wurde ebenfalls im Rahmen der strukturierten Begehung erfasst, d. h., dass diese Merkmale nicht (oder nicht ausschließlich) per Fragebogen erhoben wurden.²⁸ Im Rahmen der Begehung wurden insgesamt 844 Wohngebäude gezählt. Gemäß der Begehungsdaten verfügen 62 % der Wohngebäude über einen Aufzug²⁹ und 83 % der Wohngebäude über Balkone, wobei in der Mehrheit der Häuser davon auszugehen ist, dass jede Obergeschosswohnung mit einem Balkon ausgestattet ist.

Abb. 7. Balkone im Gebiet nach Wohnhäusern (Begehung) und Wohnhäusern (Erhebung)



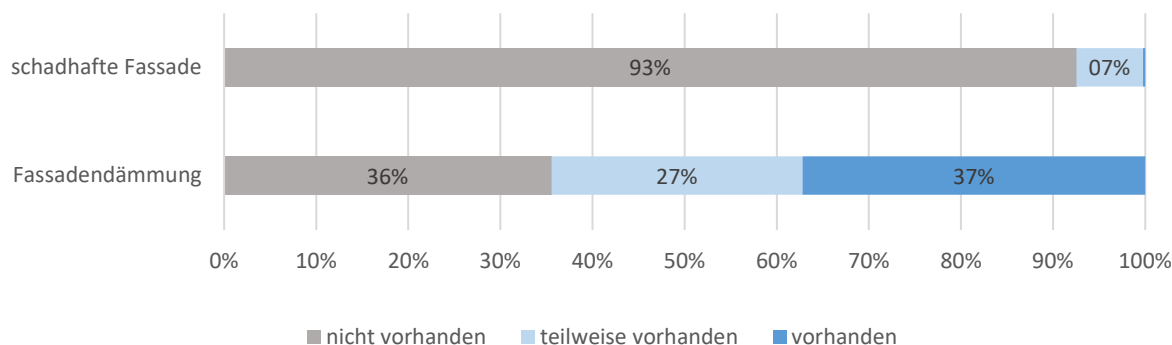
²⁶ Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2024) werden folgende Merkmale als höherwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, ebenerdige Dusche, wandhängendes WC, Balkon über 4 m², Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Wärme- bzw. Schallschutzfenster und Solaranlage.

²⁷ Für Unterschiede im Verhältnis großer und kleiner Balkone sind vornehmlich Veränderungen im Antwortverhalten heranzuziehen. So ist es z. B. möglich, dass das Wissen der Haushalte zur eigenen Balkongröße im Zuge von Mieterhöhungsprüfungen verbessert wurde.

²⁸ Abweichungen bei den sich überschneidenden Kategorien können etwa aus der unterschiedlichen Wohnungszahl pro Haus, verschiedenen Antwortraten der mit den jeweiligen Merkmalen ausgestatteten Haushalte oder aus Unsicherheiten in der Beurteilung durch die Befragten resultieren. Auch kann die Begehung stets nur die von Straßen- und Hofseite einsehbaren Merkmale aufgreifen. Die Kategorie 'teilweise' weist darauf hin, dass ein Merkmal nur Teile des Hauses betrifft, also z. B. dass nur im Hinterhaus eine schadhafte Fassade vorliegt.

²⁹ Die in der Haushaltsbefragung erhobene Abdeckung mit Aufzügen ist größer als die in der Begehung erhobenen. Dies lässt sich u. a. damit erklären, dass Aufzüge vornehmlich in etagenreichen Wohnhäusern verbaut werden – gerade in der modernistischen Bebauung des Untersuchungsgebietes, die verschiedene Wohntürme vorweist. Somit beinhalten Häuser mit Aufzügen in der Regel eine größere Wohnungszahl, was sich wiederum in der Haushaltsbefragung widerspiegelt, deren Ausstattungsanalyse auf Wohnungsebene verläuft.

Abb. 8. Anteil der erfassten Gebäude im Untersuchungsgebiet nach Zustand der Fassade: Mit Dämmung oder schadhafte Fassade



n=844 (Gebäude; Seitenflügel und Hinterhäuser inklusive)

Die in der Begehung festgestellte Dichte an gedämmten Fassaden ist größer als die der in der Haushaltsbefragung erhobenen. 27 % der Wohnhäuser sind zumindest teilweise gedämmt (z.B. allein die Straßenfassade), 37 % verfügen über eine vollständige Fassadendämmung (d.h. auch Fassadenflächen im Hofbereich, Seitenflügeln etc.). Der allgemeine Zustand der Hausfassaden ist gut. Eine schadhafte Fassade (mit Rissen oder starken Abnutzungen) wurde nur bei 7 % des Gebäudebestandes erhoben.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse ist für das soziale Erhaltungsrecht insofern von Bedeutung, dass selbstnutzende Eigentümer*innen durch ihren juristischen Status kaum von ökonomisch begründeter Verdrängung betroffen sind. Im Gebiet wohnen 94 % der befragten Haushalte zur Miete, was deutlich über dem gesamtstädtischen Anteil von Mieter*innen liegt.³⁰ Mit 7 % sind selbstnutzende Eigentümer*innen gegenüber Gesamtberlin deutlich geringer vertreten. Auch im Vergleich mit dem Bezirk machen sie im Untersuchungsgebiet einen geringeren Anteil aus. (s. Tab. 10)

Ein Prozent der Befragten gibt an, die gesamte Wohnung zur Untermiete übernommen zu haben. Mehr als 4 % der Befragten haben einen befristeten Mietvertrag, davon mehr als jeder dritte Haushalt mit einer Dauer von maximal einem Jahr. In möblierten Wohnungen leben etwas mehr als 2 % der Haushalte. Zugleich geben 15 % der Haushalte an, in ihrem Haus von Wohnungen zu wissen, die befristet und oder möbliert vermietet werden.³¹

Tab. 10. Anteil von Mieter*innen, Untermieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg IBB 2024 ³²	Berlin IBB 2024
<i>in % aller Haushalte</i>			
Mieter*innen	93%	92%	85%
Untermieter*innen (der gesamten Wohnung)	01%*		
Selbstnutzende Eigentümer*innen	07%	08%	15%
Gültige Fälle (n)	1.298	n. n.	n. n.

³⁰ Die Zahlen sind auf Haushaltsebene erfasst, sodass nur Haupt- und Untermietverhältnisse in Bezug auf die ganze Wohnung erfasst werden. In Bezug auf die Gebietsbevölkerung läge der Anteil der Untermieter*innen mit hoher Wahrscheinlichkeit etwas höher. Ein Indiz dafür kann der Anteil von Wohngemeinschaften sein, in denen häufig Untermietverträge bestehen und die 8 % der befragten Haushalte ausmachen.

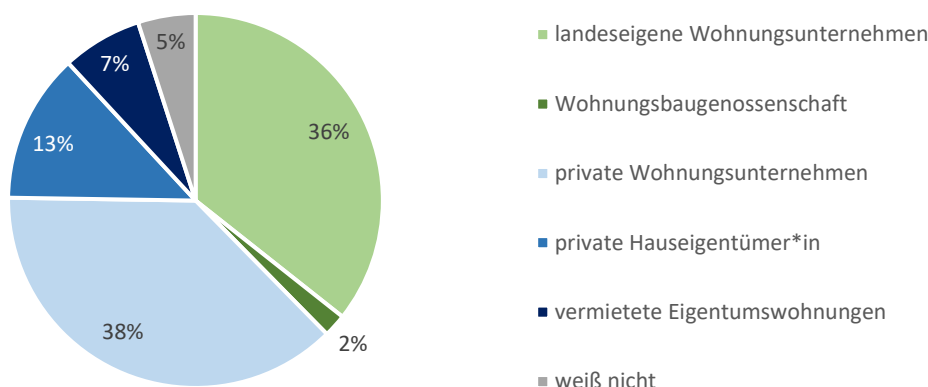
³¹ Durch den Fragebogen werden nur Hauptmietende erfasst, sodass Untermietverhältnisse in einzelnen Zimmern – bei denen auch eine möblierte und befristete Vermietung besonders naheliegend ist – nicht abgebildet werden. Zudem werden Haushalte in befristeten Mietverhältnissen erfahrungsgemäß untererfasst. Der reale Anteil dieser Gruppen liegt also vermutlich höher, worauf auch die (wenig subjektive) Einschätzung bezüglich anderer Wohnungen im Haus hinweist.

³² Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, S. 98.

Mietwohnungen werden gemäß Befragung am häufigsten von privaten (38 %) und landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) angeboten (36 %). Private Hauseigentümer*innen und Vermieter*innen privater Eigentumswohnungen machen zusammen 20 % der Mietwohnungen aus, Genossenschaften sind nur marginal vertreten. Gegenüber dem Gesamtberliner Anteil von 32 % ist die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft aus LWU und Genossenschaften mit 38 % etwas überrepräsentiert, macht aber weiterhin deutlich weniger als die Hälfte des Mietwohnungsbestandes aus (s. Abb. 9 und Tab. 11). Ein Vergleich mit der zurückliegenden Erhebung ist wegen des veränderten Zuschnitts des Untersuchungsgebiets nur bedingt möglich, zeigt aber keine grundlegend unterschiedliche Vermieterstruktur auf.

Ein Vergleich der aktuell erhobenen Daten zur Erhebung von 2022 kann nur für die aktuelle Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes Kreuzberg-Nord (Kerngebiet) durchgeführt werden. Gegenüber 2022 hat in der erhobenen Stichprobe der landeseigene Wohnungsbestand ein etwas größeres Gewicht, der Anteil privater Hauseigentümer*innen ist gesenkt. Insgesamt liegen die Unterschiede aber im Bereich möglicher Stichprobenbedingter Abweichungen.

Abb. 9. Eigentümer*innen von Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet



n=1.204

Tab. 11. Eigentümerstruktur in den Mietwohnungen

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Alle HH im Untersuchungs- gebiet	Berlin IBB 2024 ³³	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)	Kreuzberg-Nord Erhebung 2022 ³⁴
<i>in % aller Haushalte, die zur Miete wohnen</i>				
landeseigene Wohnungsunternehmen	36%	21%	42%	39%
Wohnungsbaugenossenschaften	02%	11%	02%	02%
private Wohnungsunternehmen	38%	68%	40%	39%
private Hauseigentümer*innen	13%		12%	15%
vermietete Eigentumswohnungen	07%		04%	02%
weiß nicht	05%	-	02%	03%
Gültige Fälle (n)	1.204	1.725.800	771	922

³³ Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, S. 47.

³⁴ asum GmbH, 2022: Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2022 Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Nord: Endbericht. S. 16.

5.3 Miete und Mietbelastung

5.3.1 Mietpreisniveau und Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (NKM) aller im Untersuchungsgebiet erfassten Haushalte über alle Wohnungsgrößen und Baualtersklassen hinweg liegt gemäß Haushaltsbefragung im Jahr 2025 bei 9,47 €/m². Für die Warmmiete werden durchschnittlich 13,50 €/m² verlangt. Oberhalb des Gesamtdurchschnitts liegen die NKM in kleinen Wohnunten unter 40 m² bei 9,88 €/m². Größere Wohnungen liegen auf einem relativ einheitlichen, nur geringfügig niedrigerem Mietpreisniveau. Erhebliche Unterschiede gibt es außerdem zwischen den Baualtersklassen. Die höchsten NKM werden mit durchschnittlich 13,72 €/m² im Neubau ab 1991 aufgerufen, die niedrigsten im Altbau mit durchschnittlich 7,71 €/m². Gemessen am Berliner Mietspiegel, dessen Medianwert 2024 bei 7,21 €/m² liegt, liegen die NKM mit 7,53 €/m² im Median über dem gesamtstädtischen Niveau.³⁵

Gegenüber der Erhebung von 2022 kann nur für Wohnungen innerhalb der gegenwärtigen Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes Kreuzberg-Nord (Kerngebiet) ein Vergleich gezogen werden. Hier zeigt sich ein genereller Anstieg des Mietniveaus, der für Wohnungen zwischen 40 und 60m² am geringsten ausfällt und für Wohnungen ab 90 m² am größten.

Tab. 12. Durchschnittsmieten im Untersuchungsgebiet nach Baualtersklasse

in € pro m ²	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Alle HH im Untersuchungsgebiet					HH im Kern- gebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)	Kreuzberg- Nord Erhebung 2022
	alle Baualtersklassen		Altbau (alle bis 1949)	Nachkriegsbau (1950 – 1990)	Neubau ab 1991	alle Baualters- klassen	alle Baualters- klassen
	Ø Warm- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²
unter 40m ²	14,58€	9,88€	9,35€	9,32€	13,84€	9,77€	9,01€
40 bis unter 60m ²	13,69€	9,37€	7,53€	8,40€	13,91€	8,38€	8,17 €
60 bis unter 90m ²	13,31€	9,42€	7,37€	8,29€	14,19€	8,46€	7,61€
90m ² und mehr	13,17€	9,38€	7,72€	9,27€	11,59€	9,26€	7,90€
Gesamt	13,50€	9,47€	7,71€	8,85€	13,72€	8,71€	8,06€
Gültige Fälle (n)	1.157	890	75	644	166	561	855

Miete nach Anbietertyp

Die Miethöhen unterscheiden sich indessen deutlich zwischen den Wohnungsanbieter*innen. Während LWU im Schnitt eine NKM von unter 8 €/m² verlangen, liegen die durchschnittlichen NKM bei privaten, gewinnorientierten Anbieter*innen deutlich darüber. Mit großem Abstand die höchsten Mieten werden mit durchschnittlich über 14 €/m² in vermieteten Eigentumswohnungen verlangt (s. Tab. 13).

³⁵ ALP Insitut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, 2024: Dokumentation - Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024, S. 34.

Tab. 13. Durchschnittliche Miethöhe im Untersuchungsgebiet nach Eigentübertyp

in € pro m ²	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Gültige Fälle (n)
landeseigene Wohnungsunternehmen	7,91€	290
Wohnungsbaugenossenschaften	10,40€	16
private Wohnungsunternehmen	10,00€	366
private Hauseigentümer*innen	9,11€	120
vermietete Eigentumswohnungen	14,31€	61
Weiß nicht/ unbekannt	9,20€	37
alle Wohnungen	9,47€	890

Miete und Zuzugsjahr

Differenziert man die Mieten nach Einzugsjahr, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Kohorten. NKM unter 6 €/m² treten bereits ab 2010 kaum noch auf. Andersherum sind NKM über 10 €/m² bei Einzügen vor 2015 selten, ab 2015 dagegen werden sie zum Regelfall. In der letzten Zuzugskohorte ab 2020 stellen NKM ab 12 €/m² mit 40 % die mit Abstand größte Gruppe. Die Miethöhe ist also im besonderen Maße von der Wohndauer abhängig, Mietpreissteigerungen werden durch Neubau und Neuvermietung in einem im Bestand kaum möglichen Ausmaßes realisiert (s. Tab. 14). Zugleich zeigt sich etwa ab 2010 eine polarisierte Verteilung. Während frühere Kohorten sich einer Normalverteilung annähern – sich also um den Median herum konzentrieren und immer weniger Werte aufweisen, je weiter man sich davon entfernt – zeigen sich nach 2010 zusätzlich Konzentrationen in der höchsten Preiskategorie. Während also der Mietenanstieg durch Neuvermietung in einem Teil der Wohnungen eher moderat ausfällt, werden in einem anderen Teil erheblich höhere Mieten abgerufen.

Tab. 14. Quadratmeterkaltmiete im Untersuchungsgebiet nach Einzugszeitraum

Zeilenprozent: Anteil innerhalb der Zuzugsgruppe	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025									
	unter 5 €/m ²	5,00 bis 5,99 €/m ²	6,00 bis 6,99 €/m ²	7,00 bis 7,99 €/m ²	8,00 bis 8,99 €/m ²	9,00 bis 9,99 €/m ²	10,00 bis 10,99 €/m ²	11,00 bis 11,99 €/m ²	Ab 12,00 €/m ²	Insgesamt
Einzug vor 2005 (n=244)	05%*	14%	26%	26%	18%	07%	03%*	*	*	28%
Einzug 2005 bis 2009 (n=106)	*	11%	34%	26%	13%	08%*	*	-	*	12%
Einzug 2010 bis 2014 (n=124)	*	04%*	26%	22%	22%	10%	06%*	*	07%*	14%
Einzug 2015 bis 2019 (n=141)	-	*	11%	17%	12%	12%	09%	04%*	33%	16%
Einzug ab 2020 (n=272)	*	*	11%	14%	14%	06%	07%	07%	40%	31%
Insgesamt (n=887)	02%	06%	20%	20%	16%	08%	05%	04%	19%	100%

Angebotsmieten

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) werden die Medianwerte der in einschlägigen Portalen erfassten Nettokalt-Angebotsmieten (im Folgenden NKA) zur Verfügung gestellt. Die Daten liegen auf Ebene der LOR-Planungsräume (PLR) vor. Die PLR „Askanischer Platz“, „Mehringplatz“ und „Am Berlin Museum“ sind jeweils vollständig Teil des Untersuchungsgebiets und decken sich mit dessen Außengrenzen. „Moritzplatz“ und „Prinzenstraße“ ragen als PLR (in

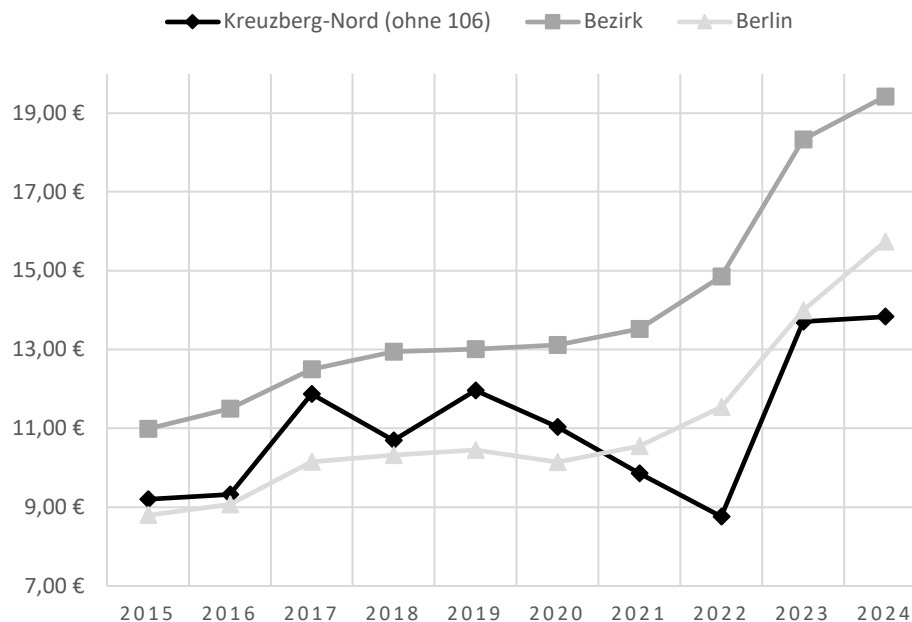
geringem Maße) über die östliche Gebietsgrenze hinaus. Für die Betrachtung der Angebotsmieten werden die Werte für die Planungsräume „Askanischer Platz“, „Mehringplatz“, „Am Berlin Museum“ und „Mortizplatz“ berücksichtigt, d. h. ohne den PLR „Wassertorplatz“ (auch Block 106).³⁶

Seit 2015 (erster verfügbarer Datenpunkt) ebenso wie seit 2021 (letzte Überprüfung des Gebiets) ist auf allen drei Ebenen (Gebiet, Bezirk, Stadt) ein deutlicher Anstieg der NKA zu beobachten. Im Gebiet lagen diese 2015 bei 9,20 €/m², 2021 bereits bei 9,86 €/m² und zuletzt bei 13,84 €/m² in 2024.

Die erfassten NKA im Untersuchungsgebiet unterliegen zwischen den Jahren erheblichen Schwankungen. Sie liegen stets unter dem bezirklichen Niveau. Das städtische Mietniveau wird bei sechs Datenpunkten (Jahren seit 2015) überschritten, bei vier Punkten unterschritten (s. Abb. 10).

Es wird im Gebiet Kreuzberg-Nord eine deutliche Dynamik der Nettokalt-Angebotsmieten sichtbar. Diese gilt trotz der in Kapitel 5.2 beschriebenen und im Mietniveau sichtbaren preisdämpfenden Wirkung der in relevantem Umfang vorhandenen öffentlichen und geförderten Wohnungen. Die steigenden Mieten indizieren einen deutlichen Aufwertungsdruck.

Abb. 10. Entwicklung der Angebotsmieten im Untersuchungsgebiet



Durch die große Differenz von Bestands- und Neuvermietungsmieten besteht im Gebiet für Eigentümer*innen ein erheblicher Anreiz, durch Veränderungen an der Wohnung oder am Vertragsverhältnis die ‚Mietenlücke‘ zwischen erzielten und erzielbaren Mieten zu schließen. Die öffentlichen und sozial gebundenen Bestände können das Mietniveau dämpfen, vermögen allerdings kein Abschwächen der Mietendynamik, die sich weiterhin am gesamtstädtischen Trend der Neuvermietungsmieten orientiert. Das Bestandsmietniveau liegt sogar über den nach Mietspiegel für aktuelle Neuvermietungen erwartbaren Werten.

5.3.2 Mietbelastung

Dieselbe Miethöhe kann je nach Einkommen eine unterschiedliche Belastung darstellen. Die Mietbelastungsquote gibt an, wie groß der Anteil des verfügbaren Einkommens ist, der für die Miete aufgebracht wird. Als Obergrenze einer adäquaten Warmmietbelastung wird in der Fachliteratur eine Quote

³⁶ Da der PLR nur ganz oder gar nicht berücksichtigt werden kann, wurden die Datenreihen der PLR verglichen. Für Umwandlung, Verkäufe und Sozialwohnungen (s. Kapitel 5.5 und 5.6) ergab sich durch die nur teilweise erfassten PLR keine Abweichung, welche einen Ausschluss rechtfertigen würde. Bei der Analyse der Angebotsmieten weist hingegen der PLR „Wassertorplatz“ (statistischer Block 106) ein signifikant vom Durchschnitt der anderen PLR abweichendes Mietniveau auf. Zugleich ist die Zahl der erhobenen Angebotsmieten für diesen PLR gering. Es besteht daher für den Indikator der Angebotsmieten das Risiko, dass die in erheblichem Umfang außerhalb des Untersuchungsgebiets liegende Bebauung des PLR zu einer Verzerrung der zur Beurteilung des Untersuchungsgebiets herangezogenen Werte führt. Der PLR „Wassertorplatz“ wird deshalb bei den Angebotsmieten nicht berücksichtigt.

von 30 % angenommen.³⁷ Allerdings gilt die Quote nur als Richtwert, weil sie nicht aufzeigt, wie hoch das nach Mietzahlung verbleibende Einkommen ist. Für arme Haushalte bedeuten 30 % oft bereits deutliche Einschnitte in anderen Lebensbereichen. Auch die Haushaltsgröße ist entscheidend, weil das nach Abzug der Miete verfügbare Einkommen ggf. auf mehrere Personen aufgeteilt werden muss.³⁸ Die Mietbelastungsquote ist also aussagekräftiger als die reine Miethöhe, weil sie das Einkommen einbezieht. Zugleich kann dieselbe Mietbelastung für verschiedene Haushaltsgrößen sehr unterschiedliche Auswirkungen haben.

Im Untersuchungsgebiet beträgt die Mietbelastung durchschnittlich 28 % für die Bruttokaltmiete und liegt damit über dem Berliner Vergleichswert.³⁹ Die Warmmietbelastung (also den Wert, den die Haushalte tatsächlich aufbringen müssen) liegt bei 32 % und überschreitet die 30 %-Marke. Nennenswerte Unterschiede bestehen zwischen Haushalten unterschiedlicher Größe. Ein-Personen-Haushalte müssen im Schnitt 35 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen, bei Zwei-Personen-Haushalten sind es trotz der statistisch höheren Zahlungsfähigkeit immerhin 29 % (s. Tab. 15).

Haushalte mit niedrigen Einkommen und große Haushalte

Kritische Werte weisen insbesondere große Haushalte sowie Haushalte der unteren Berliner Einkommenshälfte auf. Wie bereits dargestellt, können große Haushalte nicht dieselbe Mietbelastung tragen wie kleine. Ihre durchschnittlich geringere Belastung wird teils durch den deutlich kleineren Pro-Kopf-Flächenkonsum ermöglicht, teils ist sie schlicht Ausdruck einer Belastungsgrenze, oberhalb derer die Wohnung nicht gehalten werden kann. Der für Vierpersonenhaushalte aufgerufene Wert von 25 %, welcher um drei Prozentpunkte über dem Berliner Durchschnitt für diese Haushaltsgröße liegt, ist entsprechend zu interpretieren.

Eine höhere Mietbelastung tragen außerdem Haushalte mit geringen Einkommen. Statistisch ist dies naheliegend, ökonomisch aber problematisch: Bei derselben Mietbelastung bleibt einem Haushalt mit geringerem Einkommen nach Mietzahlung auch ein geringeres Resteinkommen als einem durchschnittlichen Haushalt. Durchschnittlich liegt im Gebiet die Mietbelastung von Haushalten der unteren Berliner Einkommenshälfte bei 34 % bruttokalt und 38 % bruttowarm.

Tab. 15. Mietbelastungsquoten

auf HH-Ebene, in % des Einkommens	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 alle Haushalte		Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Haushalte mit weniger als dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens		Berlin 2022 ⁴⁰ alle Haushalte
	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung
1-Person-HH	35%	31%	41%	35%	32%
2-Personen-HH	29%	25%	36%	32%	22%
3-Personen-HH	31%	25%	37%	31%	23%
4-Personen-HH	27%	25%	30%	30%	22%
5 u. m.-Personen- HH	28%	24%*	30%	29%*	02%
gesamt	32%	28%	38%	34%	27%
Gültige Fälle (n)	864	659	424	311	n. n.

³⁷ Forschungsarbeiten im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung operationalisieren eine hohe Warmmietbelastung anhand einer 30 %-Schwelle, vgl. Holm, A.; Regnault, V.; Sprengholz, M.; Stephan, M., 2021: Muster sozialer Ungleichheit in der Wohnversorgung in deutschen Großstädten.

³⁸ Siehe dazu: Gude, S.; Häfeling, M.; Metzkw, K.; Rohde, M., 2024: Mietbelastung in Berlin: Welche Mieten können sich Berliner Haushalte leisten? Eine Studie der asum GmbH in Kooperation mit Michael Häfeling für den Berliner Mieterverein.

³⁹ Die Bruttokaltmiete umfasst neben der Nettokalt- oder Grundmiete auch die sogenannten kalten Nebenkosten. Für die realen Auswirkungen auf die Kaufkraft müsste die Bruttowarmmiete erfasst werden, gegebenenfalls sogar unter Berücksichtigung laufender wohnungsbezogener Kosten wie Strom oder Internet. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, durch die Heiz- und Warmwasserkosten einen deutlich größeren Teil der Miete ausmachen als noch vor wenigen Jahren. Da in Berlin jedoch bisher keine Vergleichswerte für Warmmietbelastungen vorliegen, beschränkt sich der Vergleich vorerst weiter auf die Bruttokaltmietbelastung.

⁴⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2022: Berliner Mikrozensus, Zusatzerhebung ‚Wohnen‘ Tab. 7.

5.3.3 Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis

Bei 76 % der erfassten Haushalte wurde in den letzten fünf Jahren mindestens eine Mieterhöhung übermittelt. Bei etwa der Hälfte der Haushalte erfolgte diese gemäß § 558 BGB an und wurde nach der ortsüblichen Vergleichsmiete bemessen. Andere Mieterhöhungsgründe machen jeweils etwas mehr als ein Zehntel der Fälle aus (s. Tab. 16).

Tab. 16. Erhöhung der Nettokaltmiete in den letzten 5 Jahren und deren Gründe

In % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	ja, erhalten	Gültige Fälle (n)
Mieterhöhung erhalten	76%	1.137
<i>in % aller Haushalte mit Mieterhöhung</i>		
Mietspiegel/Vergleichsmiete	49%	862
Auslaufen der Sozialbindung	12%	
Modernisierungsmaßnahmen	13%	
Staffel-/Indexmiete	12%	
Sonstiges	12%	

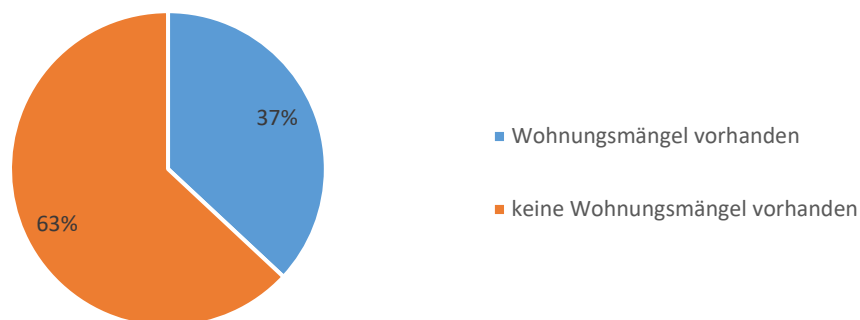
5.4 Modernisierung und Mängel

Als Teil der Wohnverhältnisse wurden bisher der Wohnungsbestand inklusive der Ausstattung, die Eigentums- und Mietverhältnisse sowie die Miethöhen mit daraus resultierender Mietbelastung besprochen. Zuletzt geht es um Wohnungsmängel sowie gewünschte und durchgeführte Modernisierungen. Die Erhebung der Mängel ergänzt als negatives Gegenstück die Erfassung der Ausstattung (s. Kapitel 5.1). Sie hilft zudem bei der nachträglichen Prüfung der Modernisierungswünsche, bei denen viele der Befragten keine klare Trennung zwischen Instandhaltung und Modernisierung vornehmen. Während Wünsche und Mängel herangezogen werden, um vorhandene Ausstattung und durchgeführte Modernisierungen richtig interpretieren zu können, fließen letztere direkt in die Begründung zur möglichen Fortführung und Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung ein.

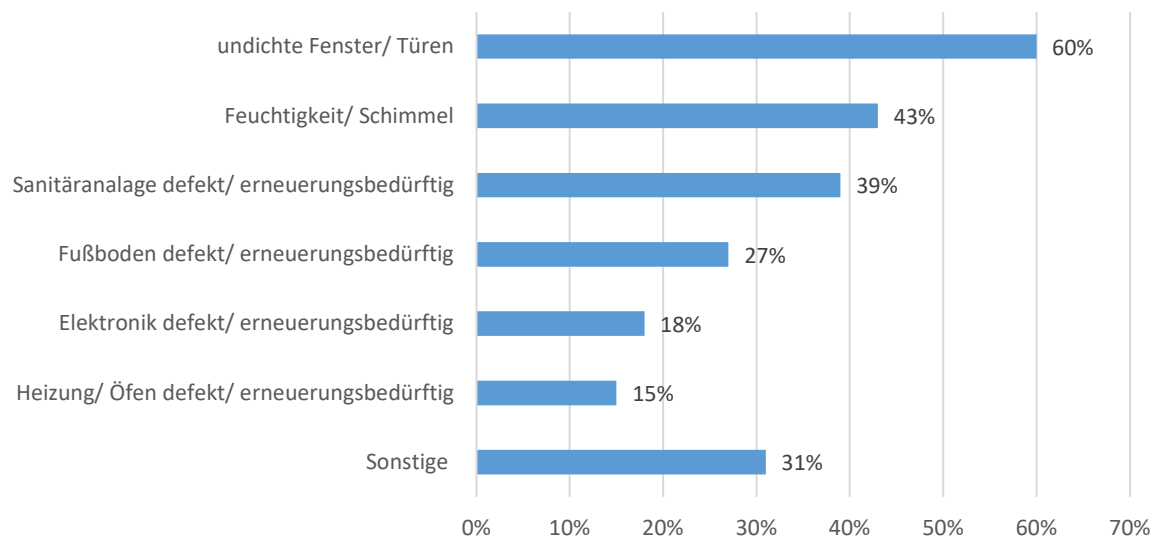
5.4.1 Wohnungsmängel

37 % der erfassten Haushalte berichten über gravierende Wohnungsmängel (s. Abb. 11). Unter den Haushalten mit Mängelangabe beklagen 60 % undichte Fenster und Türen, gefolgt von Feuchtigkeit und Schimmel (43 %) sowie defekten oder erneuerungsbedürftigen Sanitäranlagen (39 %) (s. Abb. 12).

Abb. 11. Vorhandensein von Wohnungsmängeln im Untersuchungsgebiet



n=1.242

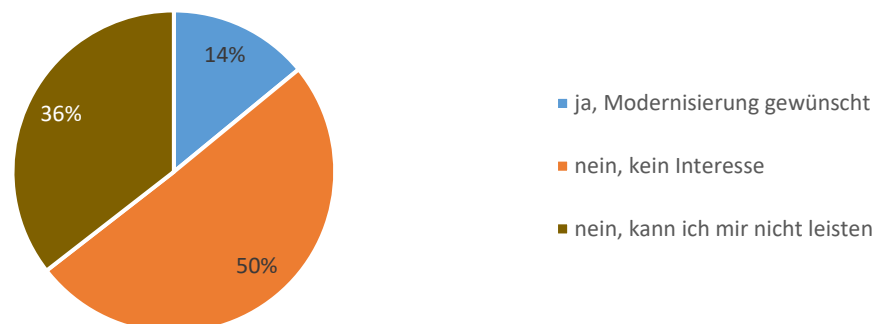
Abb. 12. Art der Wohnungsmängel (nur Haushalte mit Mängeln berücksichtigt) im Untersuchungsgebiet

n=459

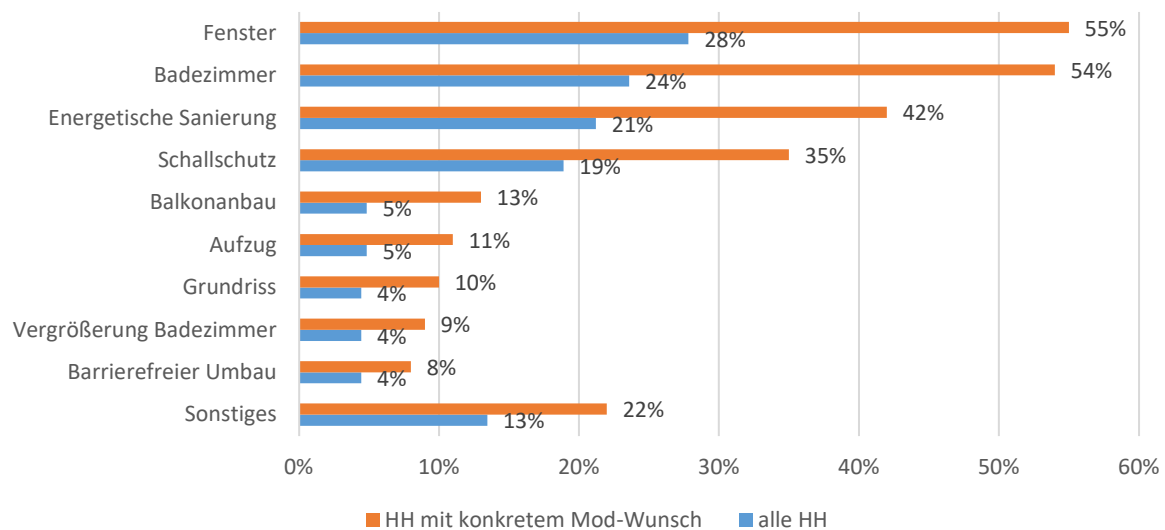
5.4.2 Modernisierungswünsche

Nur 14 % der Haushalte würden eine Modernisierung auch dann befürworten, wenn sich dies deutlich auf die Miete auswirkt. Die Hälfte der befragten Haushalte hat kein Interesse an einer Modernisierung, weitere 36 % geben an, sich keine Modernisierung leisten zu können – teils unter Angabe konkreter Modernisierungswünsche (s. Abb. 13).

Unter den Haushalten mit Modernisierungswunsch gibt jeweils mehr als die Hälfte an, Verbesserungen des Badezimmers und/oder der Fenster anzustreben (s. Abb. 14). Auch der Anteil an allen Haushalten mit diesen Modernisierungswünschen ist mit einem gutem bzw. einem knappen Viertel hoch. Ebenfalls beliebt sind energetische Maßnahmen und eine Verbesserung des Schallschutzes. Auffällig ist hier die starke Überschneidung der Maßnahmenwünsche mit den zuvor thematisierten Mängeln. Es ist zu vermuten, dass sich zumindest ein Teil der Wünsche primär auf die Mängelbeseitigung, also eigentlich Instandhaltung bezieht. Klassische Aufwertungsmaßnahmen wie Aufzug- und Balkonanbauten oder Grundrissänderungen sind dagegen wenig nachgefragt – und das obwohl Haushalte mit Modernisierungswunsch ein etwas höheres Einkommensniveau als das Gesamtgebiet aufweisen (2.300 € Äquivalenzeinkommen).

Abb. 13. Modernisierungswunsch bei Haushalten im Untersuchungsgebiet

n=1.244

Abb. 14. Interesse für Modernisierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet

n=175 [Haushalte mit konkretem Modernisierungswunsch] | n=1.301 [alle Haushalte]

5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen

Seit 2020 wurde in 17 % der Wohnungen mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, der größere Teil davon unmittelbar vor dem Einzug. Darüber hinaus erhielten 4 % der Haushalte eine Modernisierungsankündigung (s. Tab. 17).

Rund ein Viertel der insgesamt erfassten Maßnahmen sind Modernisierungsarbeiten im Bad, bei einem Fünftel der Haushalte mit Modernisierung fanden Arbeiten an den Fenstern statt. Kern- oder Komplett-sanierungen und Arbeiten an der Fassade betreffen je ein Zehntel der modernisierten Wohnungen.

Insgesamt 96 Haushalte machten Angaben zur Höhe der Modernisierungsumlage. Diese lag im Schnitt bei 88 €, was gemessen an der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Gebiet von 66 m² eine Durchschnittsumlage von 1,33 €/m² ergibt. Konkrete Umlagewerte reichten von 2 € bis 400 €.

Tab. 17. Modernisierungen seit 2020 im Untersuchungsgebiet

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025
ja, während laufendem Mietverhältnis	07%
ja, direkt vor dem Einzug, (eingezogen seit 2020)	10%
nein, eine Maßnahme wurde aber angekündigt	04%
nein, es wurde nie bzw. seit 2020 keine Maßnahme durchgeführt	79%
Gültige Fälle (n)	1.207

5.4.4 Genehmigungsverfahren im Bezirksamt

Aus der Antragsstatistik⁴¹ des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wird deutlich, dass nach Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin auf der Eigentümerseite ein Modernisierungsinteresse im Gebiet Kreuzberg-Nord besteht. In den Jahren 2022 bis 2024 wurden im Jahr durchschnittlich 51 Anträge auf bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen gestellt, die nach der sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind. Dabei variiert die Antragszahl von maximal 72 Anträgen (2022) und minimal 37 Anträgen (2024). Etwas über die Hälfte der geprüften Anträge erhielt eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Dies ist u. a. dadurch begründet, dass das Bezirksamt offen die Genehmigungskriterien für die erhaltungsrechtliche Prüfung kommuniziert, sodass Antragssteller*innen bereits vorab die Erfolgsaussichten ihres Anliegens evaluieren können. Vor diesem Hintergrund deutet

⁴¹ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2025: Interne Dokumentation.

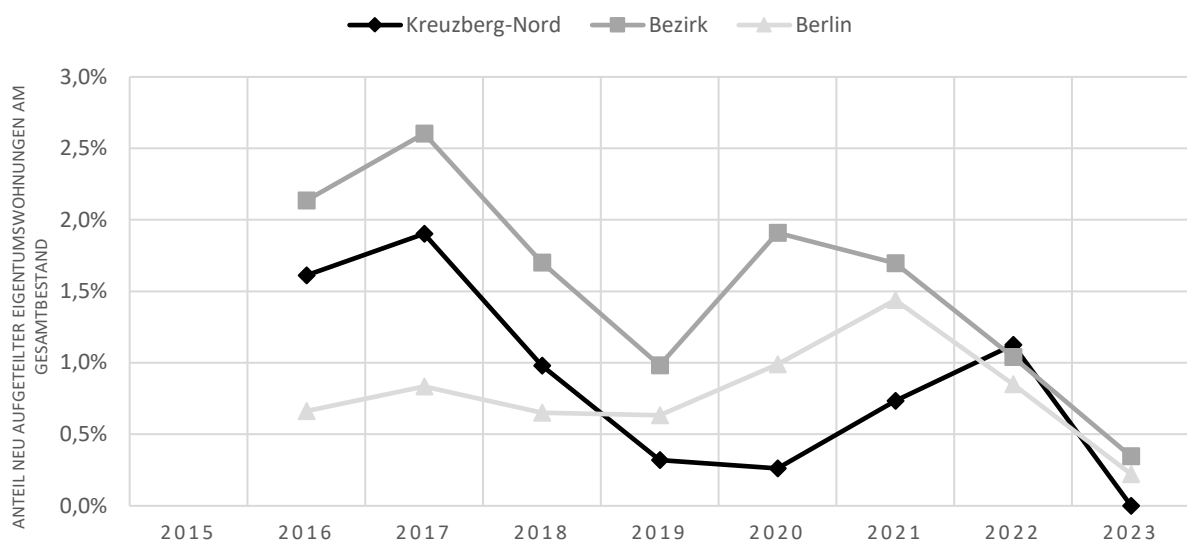
die weiterhin hohe Zahl nicht genehmigter Anträge auf ein hohes Aufwertungsinteresse hin, welches sich in einem „Austesten“ der Regelungen äußert. Besonders häufig beantragt wurde die Sanierung von Leerwohnungen.

5.5 Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen

Um den Aufwertungsdruck zu bestimmen (s. Kapitel 8), sind neben Mietentwicklung (s. Kapitel 5.3) und Modernisierungsgeschehen (s. Kapitel 5.4) auch weitere auf den Wohnungsmarkt bezogene Indikatoren wesentlich. Im Folgenden werden das Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen sowie die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes im Gebiet untersucht. Für die Analyse werden Daten der SenStadt verwendet, die auf Ebene der PLR vorliegen. Dabei werden (anders als in Kapitel 5.3) die Werte aller PLR verwendet, d. h. sowohl die Werte der PLR, die vollständig innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen („Askanischer Platz“, „Mehringplatz“ und „Am Berlin Museum“) als auch PLR, die nur zu einem (größeren) Teil mit dem Untersuchungsgebiet überlappen („Moritzplatz“ und „Prinzenstraße“).⁴²

Anknüpfend an die Analyse der Mietenentwicklung in Kapitel 5.3 muss bei der Betrachtung des Umwandlungs- und Verkaufsgeschehens für das Untersuchungsgebiet der hohe Anteil an öffentlichen und sozialgebundenen Wohnungen berücksichtigt werden. Da aktuell eine Privatisierung und folglich auch Umwandlung landeseigener Wohnungen ausgeschlossen ist, dämpft ein hoher Anteil solcher Wohnungen die Umwandlungs- und Verkaufsdynamiken im Gebiet, gerade auch dann, wenn Umwandlungs- und Verkaufsraten als Anteil am Gesamtwohnungsbestand ausgewertet werden. Ähnlich ist bei sozial gebundenen Wohnungen eine Intensivierung des Umwandlungsgeschehens vor allem nach dem Auslaufen der Bindungen wahrscheinlich.

Abb. 15. Umwandlungen von Wohneigentum⁴³



In den PLR des Untersuchungsgebietes fand in den letzten Jahren kontinuierlich eine Umwandlung von Wohnungen statt. Dabei ist das Niveau der Umwandlungsdynamik allerdings deutlich unter dem Niveau von Bezirk und Gesamtstadt. Während zum Beispiel im Zeitraum 2020 bis 2022⁴⁴ im Untersuchungsgebiet rund 2,1 % des Wohnungsbestandes umgewandelt wurde, waren es im Bezirk 4,7 % und in der Gesamtstadt 2,5 %. Auffällig für diesen Zeitraum ist die kontinuierliche Aufwärtsdynamik im Gebiet. So lag 2022 der Umwandlungsanteil erstmalig über bezirklichen und gesamtstädtischen Werten.

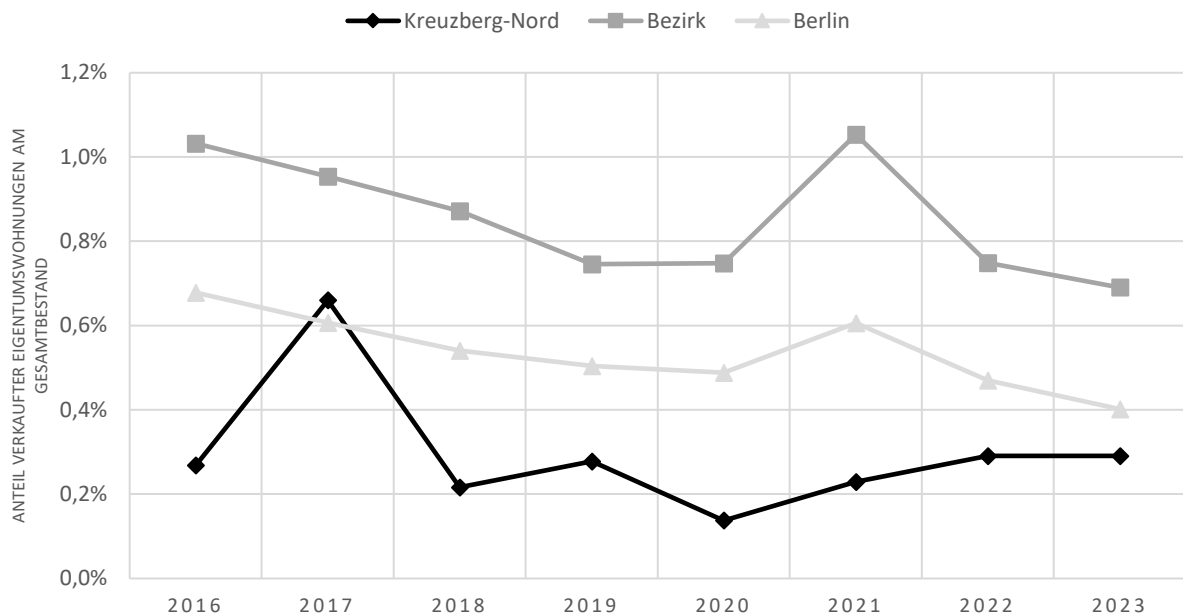
⁴² PLR können anhand der zur Verfügung gestellten Daten nur ganz oder gar nicht berücksichtigt werden kann. Die Gefahr besteht, dass die nur teilweise mit dem Untersuchungsgebiet überlappenden PLR zu großen Abweichungen führen können, die evtl. durch Sachlagen begründet sind, die außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes liegen. Ein Vergleich der Datenreihen der PLR zeigte für die Indikatoren Umwandlung, Verkäufe und Sozialwohnungen, dass in diesem Fall keine größeren Abweichungen vorliegen, aus denen sich die Notwendigkeit ergibt, einzelne nur teilweise mit dem Untersuchungsgebiet überlappende PLR aus der Analyse auszuschließen.

⁴³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2025: Anzahl Umgewandelter Wohnungen in den Planungsräumen Askanischer Platz, Mehringplatz, Am Berlin Museum, Moritzplatz, Prinzenstraße, Wassertorplatz. Interne Auswertung.

⁴⁴ Für das Jahr 2023 lagen zum Untersuchungszeitpunkt für das Untersuchungsgebiet noch keine plausiblen und belastbaren Daten vor.

Ähnlich zum Umwandlungsgeschehen zeigt sich auch ein kontinuierliches Verkaufsgeschehen in den PLR des Untersuchungsgebietes, das allerdings unter dem Niveau von Bezirk- und Gesamtstadt liegt. Während im Bezirk der Verkaufsanteil im Zeitraum 2020 bis 2023 bei rund 3,2 % und in Berlin bei rund 2,0 % des Wohnungsbestandes liegt, liegt der Anteil im Untersuchungsgebiet bei unter 1,0 %. Zu berücksichtigen ist aber, dass in der zugrundeliegenden Statistik nur der Verkauf von Eigentumswohnungen registriert wird. Da ein Großteil des Wohnungsbestandes im Gebiet jedoch kein Einzeleigentum darstellt, ist entsprechend die registrierte Verkaufsrate gering.

Abb. 16. Wohnungsverkäufe⁴⁵



Zur Ergänzung kann auch das Antragsgeschehen⁴⁶ zu Abgeschlossenheitserklärungen betrachtet werden, um das örtliche Verwertungsinteresse für Wohnraum zu evaluieren. Die besagte Erklärung wird vom Bezirksamt ausgestellt und gilt als eine Voraussetzung für die Umwandlung von Wohnraum. Gemäß Genehmigungsstatistik wurden im Zeitraum 2022 bis 2025 für Grundstücke im Untersuchungsgebiet (ohne Erweiterungsgebiet) 13 Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt.

5.6 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Geförderte Sozialwohnungen sind für Haushalte mit geringen Einkommen ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung. Preis- und Belegungsbindung sind durch die Fördersystematik befristet, sodass mit der Zeit immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Dabei stellt gerade dieser Bindungsverlust für Eigentümer*innen einen Anreiz dar, in den ehemals sozial geförderten Häusern u. a. mittels Ausstattungsveränderungen oder Aufteilungen in Einzeleigentum große Gewinnpotenziale auszuschöpfen. Sie rufen potenziell Mietpreise ab, die für die angestammte Mieterschaft jenseits ihrer Belastungsgrenze liegen.

Die Daten zum Sozialwohnungsbestand liegen wie die Umwandlungen und Verkäufe auf Ebene der PLR vor (s. Kapitel 5.5). Keine Sozialwohnungen sind in den PLR „Prinzenstraße“ und „Am Berlin Museum“ erfasst. In den restlichen vier PLR machen sie dagegen einen relevanten Teil des Wohnungsbestandes aus – insgesamt 25,5 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet im Jahr 2023.

Dieser Wert liegt mit großem Abstand über dem Niveau im Bezirk (5,7 %) und in Berlin (4,5 %). Dem weiterhin hohen Niveau steht eine deutliche Abwärtsdynamik entgegen: Seit 2015 hat sich die Zahl

⁴⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2025: Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in den Planungsräumen Askanischer Platz, Mehringplatz, Am Berlin Museum, Moritzplatz, Prinzenstraße, Wassertorplatz. Interne Auswertung.

⁴⁶ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2025: Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG).

der Sozialwohnungen von 7.199 auf 5.008 um 30 % verringert und es gibt keine Indizien dafür, dass dieser Prozess in näherer Zukunft durch geförderten Neubau verlangsamt werden könnte.

Der schnelle Verlust von Sozialbindungen im Gebiet Kreuzberg-Nord ist ein deutliches Indiz für den Aufwertungsdruck. Gleichwohl ist der Anteil an gebundenen Wohnungen zum aktuellen Zeitpunkt hoch, was im Abschnitt zur Verdrängungsgefahr (s. Kapitel 8.4) zu würdigen ist.

5.7 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet setzt sich aus 17.617 Wohnungen in 844 Gebäuden zusammen. Für 3,5 % des Wohnungsbestandes wird ein Leerstand vermutet. Ein Abgleich von Haushalts- und Wohnungsgrößen verdeutlicht eine weitgehend passgenaue Wohnungsstruktur, obgleich durch die ungleiche Verteilung des Wohnraums etwa ein Zehntel der Haushalte überbelegt wohnt. Dominierend ist der Bestand der Nachkriegszeit, welcher fast durchweg im Vollstandard ausgestattet ist und durch die epochenspezifischen Bauweisen (etwa hohe Häuser mit Balkonen und vor Erstbezug verbauten Aufzügen) ein relativ hohes Ausstattungsniveau aufweist. Modernere höherwertige Merkmale (etwa Audiosprechanlagen, Zweitbäder, ebenerdige Duschen, Solaranlagen) sind dagegen bisher nur in geringem Umfang verbaut.

Mieter*innen machen 94 % der Haushalte aus, ein auch für Berlin hoher Anteil. Größte Vermieter*innen sind private Wohnungsunternehmen und LWU mit jeweils mehr als 35 % der Mietwohnungen. Die Nettokaltmieten liegen mit durchschnittlich 9,47 €/m² deutlich über dem Medianniveau des Berliner Mietspiegels und sind stark nach Anbietertyp differenziert. Die mit Abstand höchsten Mieten werden in vermieteten Eigentumswohnungen aufgerufen, am geringsten ist der Schnitt im öffentlichen Bestand. Zusätzlich besteht ein enger Zusammenhang zwischen Einzugsjahr und Miethöhe – je kürzer die Wohndauer, desto höher die Mieten. Insbesondere in den vergangenen 10 Jahren hat sich dabei durch hohe Neuvermietungsmieten ein sehr hochpreisiges Segment herausgebildet. Im Bestandsmietverhältnis haben drei Viertel der Haushalte in den letzten 5 Jahren eine Mieterhöhung erhalten.

Trotz der relativ geringen Pro-Kopf-Wohnfläche liegt die Bruttokaltmietbelastung (durchschnittlich 28 %) in fast allen Haushaltsgrößenklassen und im Gesamtdurchschnitt über den Berliner Werten. Haushalte im Untersuchungsgebiet müssen durchschnittlich 32 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen, Haushalte mit geringen Einkommen sogar 38 %.

Daten zum Verkaufs- und Modernisierungsgeschehen deuten darauf hin, dass auch nach Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Kreuzberg-Nord ein relevantes Verwertungsinteresse für den örtlichen Wohnungsbestand besteht. Bei 17 % der erhobenen Wohnungen wurde in den letzten fünf Jahren bei laufendem Mietverhältnis oder unmittelbar vor Einzug mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Das Modernisierungsinteresse unter den befragten Haushalten ist indes gering. Nur 14 % der Haushalte befürworten Modernisierungsmaßnahmen, wenn diese potenziell auf die Miete umgelegt werden. Zudem berichtet mehr als ein Drittel der Haushalte von gravierenden Wohnungsmängeln, die mit den konkret geäußerten Modernisierungswünschen (teils eigentlich: Instandhaltungsforderungen) direkt korrespondieren.

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

Mit sozialen Erhaltungsverordnungen soll die gebietsspezifische Bevölkerungsstruktur vor baulichen Eingriffen bewahrt werden, die sie nachhaltig verändern würden. Es wird erwartet, dass bei starker sozialer Veränderung die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen dem Viertel und seinen Bewohner*innen aufgehoben wird. Daraus ergeben sich städtebaulich negative Auswirkungen. Neben Wohnraum sind bei der Untersuchung der Passung auch soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet in den Blick zu nehmen.

Städtebauliche Probleme treten bei Infrastrukturen als Folge von Bevölkerungsveränderungen in Form von Fehlauslastung auf. So kann für Schulen oder Kitas eine Über- oder Unterauslastung drohen, wenn zu viele oder zu wenige Kinder der entsprechenden Altersstufe im Gebiet sind. Ein Zukunftsrisiko stellen auch einseitige Bevölkerungsstrukturen dar – wenn etwa eine bestimmte Bevölkerungsgruppe infolge einer Strukturveränderung der Bevölkerung sehr stark vertreten ist. Der Infrastrukturbedarf „wächst“ dann z. B. mit der Altersgruppe, sodass erst besonders viele Kitaplätze und dann besonders viele Schulplätze benötigt werden, wobei der Bedarf schnell wieder zurückgeht, sobald die Altersgruppe aus einer der Institutionen „hinauswächst“, also nicht mehr auf sie angewiesen ist.

Ausgangspunkt von Fehlauslastungen können auch besondere Qualitäten der Infrastruktur sein. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur, kann beispielsweise ein in seiner Menge ausreichendes, aber an die speziellen Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung angepasstes Beratungs-, Kultur- oder Gastronomieangebot unpassend werden. Dabei wird jeweils vorausgesetzt, dass sich Struktur oder Nutzungsverhalten der bisherigen Bewohnerschaft von denen der zuziehenden Gruppen unterscheiden.

6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung

Es existiert zwar wie bei der Bevölkerungsstruktur bisher keine allgemein verbindliche Auflistung, welche Aspekte und Einrichtungen für erhaltungsrechtliche Untersuchungen von Bedeutung sind. Dennoch haben sich in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von *Schulen und Kitas*, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Zweitens werden *Grünanlagen und Spielplätze* betrachtet, die unter anderem zur Naherholung, als Treff- und Aufenthaltsorte und für Sport und Bewegung zahlreiche Funktionen für verschiedene Bevölkerungsgruppen übernehmen. Zuletzt betrachtet werden der *öffentliche Nahverkehr* und das Angebot *kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen*.⁴⁷ Neben der allgemeinen Auswertung der Infrastrukturnutzung für die gesamte Stichprobe erfolgt die besondere Betrachtung einer sog. Relevanzgruppe. Zur Relevanzgruppe zählen die Haushalte, welche die auszuwertende Infrastruktur für den eigenen Haushalt als ‚wichtig‘ eingestuft haben. Darüber hinaus wird in einigen Punkten die Infrastrukturnutzung von besonderen Haushaltstypen (z. B. Rentner-Haushalte) näher betrachtet.

Zur Flankierung der Fragebogenerhebung wurden die vorhandenen Infrastrukturen durch eine Desktoprecherche (u. a. mit Rückgriff auf das Geodatenportal des Landes) kartiert und in einer Gebietsbegehung überprüft. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage beim Schulamt zur Einordnung der Schulkapazitäten. Auf Vergleiche wird weitgehend verzichtet, da auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung durch den veränderten Zuschnitt kaum einsetzbar sind.

6.1.1 Kindertagesstätten und Schulen

Zur Bewertung der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur werden im Rahmen der Studie hauptsächlich Kitas und Grundschulen betrachtet. Der Grundschulbesuch ist durch die Schulpflicht abgedeckt

⁴⁷ Eine gewisse Unschärfe muss dabei in Kauf genommen werden, da die festgelegten Grenzen des Erhaltungsgebiets niemals ganz mit anderen lebensweltlichen, städtebaulichen oder administrativen Grenzen in Einklang stehen. Beispielsweise erstrecken sich Schuleinzugsgebiete über Gebietsgrenzen hinweg, Grünanlagen liegen unmittelbar am Rand des Gebiets und ÖPNV wird insbesondere genutzt, um das Gebiet zu betreten und zu verlassen. Im unmittelbaren Gebietsumfeld liegende Infrastrukturen werden in den Kartendarstellungen erfasst. Trotz der Unschärfe liefert die Erhebung über die Relevanz, die Versorgung und die Nutzung verschiedener Infrastrukturen wichtige Anhaltspunkte.

und die Belegung wird vornehmlich über Einzugsgebiete geregelt. Zudem ist die lokale Versorgung von Kindern besonders vor dem Wechsel in die Oberschule wichtig, da Kinder in diesem Alter weniger mobil und selbstständig sind.

Bei der Recherche und Begehung wurden insgesamt 27 Kindertagesstätten erfasst, die gleichmäßig im Gebiet verteilt sind. Eine amtlich festgestellte Versorgungsquote liegt kleinräumig nicht vor, im Gesamtbezirk gilt die Versorgung mit Kitaplätzen als gut.⁴⁸

Im Untersuchungsgebiet liegen die Fanny-Hensel-Grundschule, Clara-Grunwald-Grundschule, Kurt-Schumacher-Grundschule, Galilei-Grundschule und Otto-Wels-Grundschule. Der Einzugsbereich der Fanny-Hensel-Grundschule und der Clara-Grunwald-Grundschule ist derselbe und geht über die Grenze des Gebiets, südwestlich über den Landwehrkanal hinaus. Die Einzugsgebiete der Kurt-Schumacher-Grundschule, der Galilei-Grundschule liegen nur im Gebiet. Das ebenfalls im Gebiet liegende Einzugsgebiet der Otto-Wels-Grundschule umfasst einen östlich außerhalb des Gebiets liegenden Häuserblock. Die drei südwestlich liegenden statistischen Blöcke des Gebiets (013069, 013625, 013624) gehören zum Einzugsgebiet der außerhalb des Gebiets liegenden Jens-Nydahl-Grundschule. Ein weiterer Häuserblock am östlichen Rand (statistischer Block 013056) gehört zum Einzugsgebiet der Nürtingen-Grundschule.⁴⁹

Die Bezirksregion Südliche Friedrichstadt (Schulregion I), welche das Untersuchungsgebiet größtenteils umfasst, weist im Schuljahr 2024/25 ein Defizit von -1,7 Grundschulzügen auf.^{50 51} Jedoch liegen nicht alle Grundschulen, deren Einzugsgebiete Teile des Untersuchungsgebietes umfassen, in der Schulregion I. Die Betrachtung der für das Untersuchungsgebiet relevanten Grundschulen ergibt ein summiertes Defizit von -1,5 Grundschulzügen.⁵² Lediglich die Nürtingen-Grundschule weist einen Versorgungsüberhang von +0,2 Grundschulzügen auf. Die Kurt-Schumacher-Grundschule und die Galilei-Grundschule weisen weder einen Überhang noch ein Defizit auf. Alle anderen Schulen verfügen über ein Versorgungsdefizit. Für die kommenden sechs Jahre wird der summierte Versorgungsüberhang auf +0,2 Grundschulzüge geschätzt.⁵³

Zusätzlich zum amtlich ermittelten Versorgungsgrad für Kitas und Schulen wurden im Rahmen dieser Untersuchung die Haushalte zur Kita- und Grundschulversorgung im Gebiet befragt. 17 % der Haushalte sehen das Angebot an Kitas als wichtig für ihre Alltagsgestaltung. Werden nur Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren ausgewertet, beurteilen fast alle dieser erhobenen Haushalte das Angebot als wichtig. Etwa die Hälfte der Haushalte trifft eine Einschätzung darüber, ob die Versorgung mit Kitas ausreichend ist, die andere Hälfte gibt an, keine Einschätzung treffen zu können. Unter denen, die sich ein Urteil zutrauen, halten 90 % die Versorgung für ausreichend.⁵⁴ In der Relevanzgruppe – also jenen, die das Angebot als wichtig betrachten, ist der Wert mit 80 % etwas niedriger (s. Tab. 18).

Grundschulen betrachten 21 % der erhobenen Haushalte als wichtig, die Einschätzung zur ausreichenden Versorgung fällt mit 84 % für alle erhobenen Haushalte positiv aus – wieder sind nur Fälle berücksichtigt, die sich eine Einschätzung der Versorgungslage zutrauen. In der Relevanzgruppe liegt der Wert bei 78 %.

Sofern Kitas und Grundschulen von den Haushalten genutzt werden, werden diese überwiegend innerhalb des Gebiets besucht.

⁴⁸ Senat von Berlin, 2023: Bericht über Kindertagesstättenentwicklungsplan: Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms, Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas. Drs. 19/0400 (B.76). 17. Oktober 2023.

⁴⁹ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Referat SenBJF I: Standortdaten Schuljahr 2023/2024, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Einschulbereiche Schuljahr 2023/2024.

⁵⁰ Datenanfrage an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, eigene Berechnung.

⁵¹ Ein Grundschulzug sind die fortlaufenden Jahrgänge der Einschulungs- bis zur Abgangsklasse. Der Sollwert eines Grundschulzugs errechnet sich aus dem Sollwert der Klassengröße, welcher sich nach Vorgaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie auf 24 Schüler*innen beläuft, und der Anzahl an Jahrgängen. Der Sollwert für eine Grundschule mit 6 Jahrgängen beträgt somit 144 Schüler*innen.

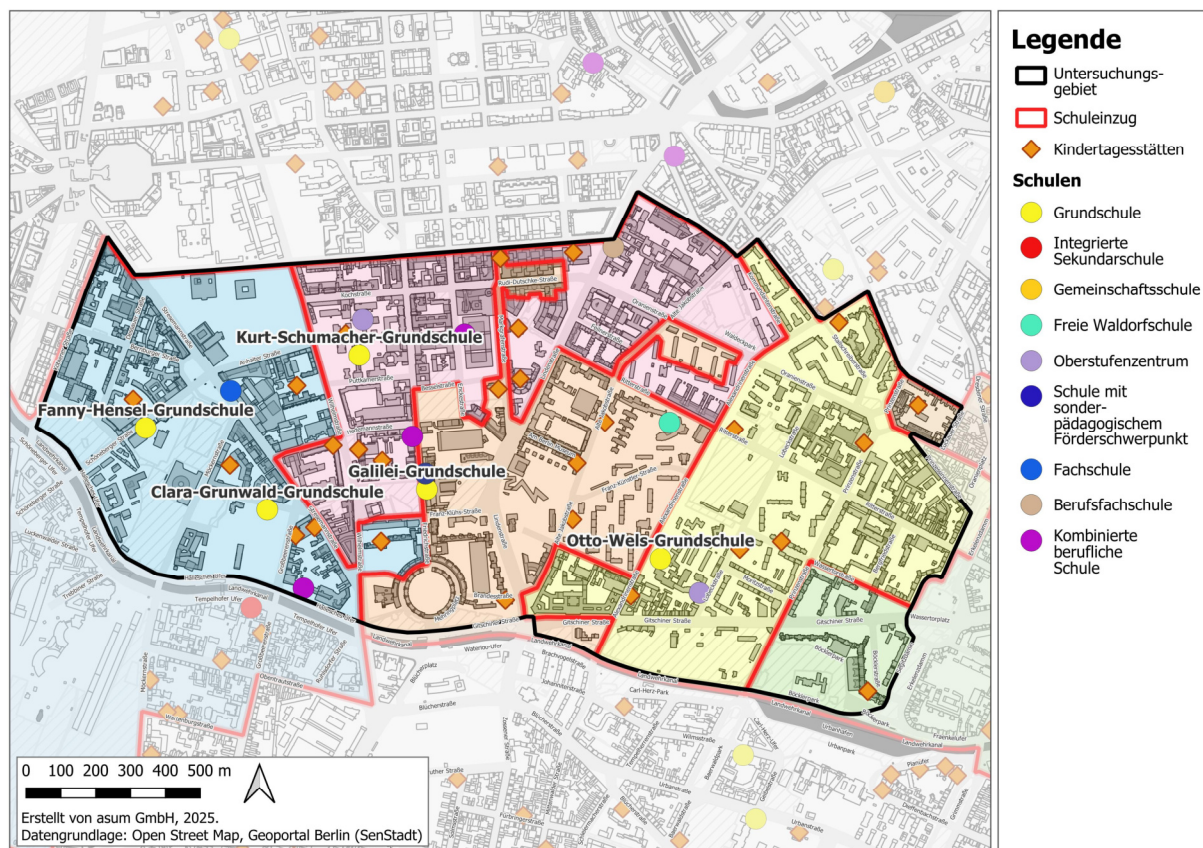
⁵² Datenanfrage an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, eigene Berechnung.

⁵³ Datenanfrage an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, eigene Berechnung.

⁵⁴ Im Fragebogen war neben ‚ausreichend‘ und ‚nicht ausreichend‘ die Angabe ‚weiß nicht‘ möglich. In den Tabellen in Kapitel 6.1 wird das Verhältnis von ‚ausreichend‘ zu ‚nicht ausreichend‘ ohne Berücksichtigung der ‚weiß nicht‘-Fälle dargestellt.

Tab. 18. Bedeutung und Nutzung von Kitas und Grundschulen

Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
in % aller Haushalte	Kindertagesstätte	Gültige Fälle (n)	Grundschule	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	17%	1.155	21%	1.159
ausreichend vorhanden	90%	549	84%	477
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	80%	157	78%	185
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	12%	1.301	11%	1.301
eher außerhalb d. Gebiets	06%		06%	
gar nicht	82%		83%	

Abb. 17. Kindertagesstätten und Schulen im Untersuchungsgebiet

6.1.2 Grünanlagen und Spielflächen

Grünflächen und Spielplätze sind zentraler Bestandteil öffentlicher Infrastruktur, der in der Regel direkt der bezirklichen Steuerung unterliegt. Sie sind vielfältig nutzbar sowie für breite Teile der Bevölkerung öffentlich zugänglich und leisten einen Beitrag für Mikroklima und Lebensqualität im Quartier. Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen sind ebenso wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen gruppenspezifisch, d. h., dass sie vor allem von Haushalten gebraucht und genutzt werden, in denen Kinder leben.

Es befinden sich 27 offiziell ausgewiesene Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Die größten Parkanlagen sind der Mendelssohn-Bartholdy-Park und der Elise-Tilse-Park, welche beide am westlichen Rand

des Gebiets liegen, sowie der Bocklerpark am südöstlichen Rand des Gebiets. Die nächstgrößere Grünanlage außerhalb ist der Gleisdreieck-Park westlich des Gebiets. Zusätzlich weisen insbesondere die Wohngebiete der Nachkriegszeit eine hohe Durchgrünung auf, die meist nicht als separate Grünfläche erfasst wird, aber das Raumerleben im Viertel prägt.

Wird das Untersuchungsgebiet gemäß dem Berliner Umweltatlas hinsichtlich der Grünflächenversorgung beurteilt, fällt die Bewertung für die verschiedenen PLR folgendermaßen aus: Die PLR „Askanischer Platz“, „Moritzplatz“ und „Wassertorplatz“ werden als ‚gut‘ versorgt eingestuft, die PLR „Mehringplatz“, „Am Berlin Museum“ und „Prinzenstraße“ als ‚schlecht‘ versorgt, trotz teils durchgrünter Wohngebiete.⁵⁵

In der Beurteilung der wohnungsnahen Grünflächen wurden die damaligen PLR im bezirklichen Infrastrukturkonzept wie folgt eingestuft: „Askanischer Platz“ als ‚unterversorgt‘, „Mehringplatz“ als ‚nicht versorgt‘, „Moritzplatz“ als ‚schlecht versorgt‘ und „Wassertorplatz“ als ‚versorgt‘.⁵⁶

In die Kategorie der 21 ausgewiesenen Spielplätze fallen auch Skateplätze wie der Skatepark im Bocklerpark oder die Bolz- und Fitnessanlagen im Waldeckpark.

Der Bezirksregion „Südliche Friedrichstadt“ wird dem Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Spielplatzversorgung eine negative Versorgungsbilanz ausgewiesen, da nur knapp über die Hälfte der angedachten Nettospielfläche zur Verfügung steht.⁵⁷

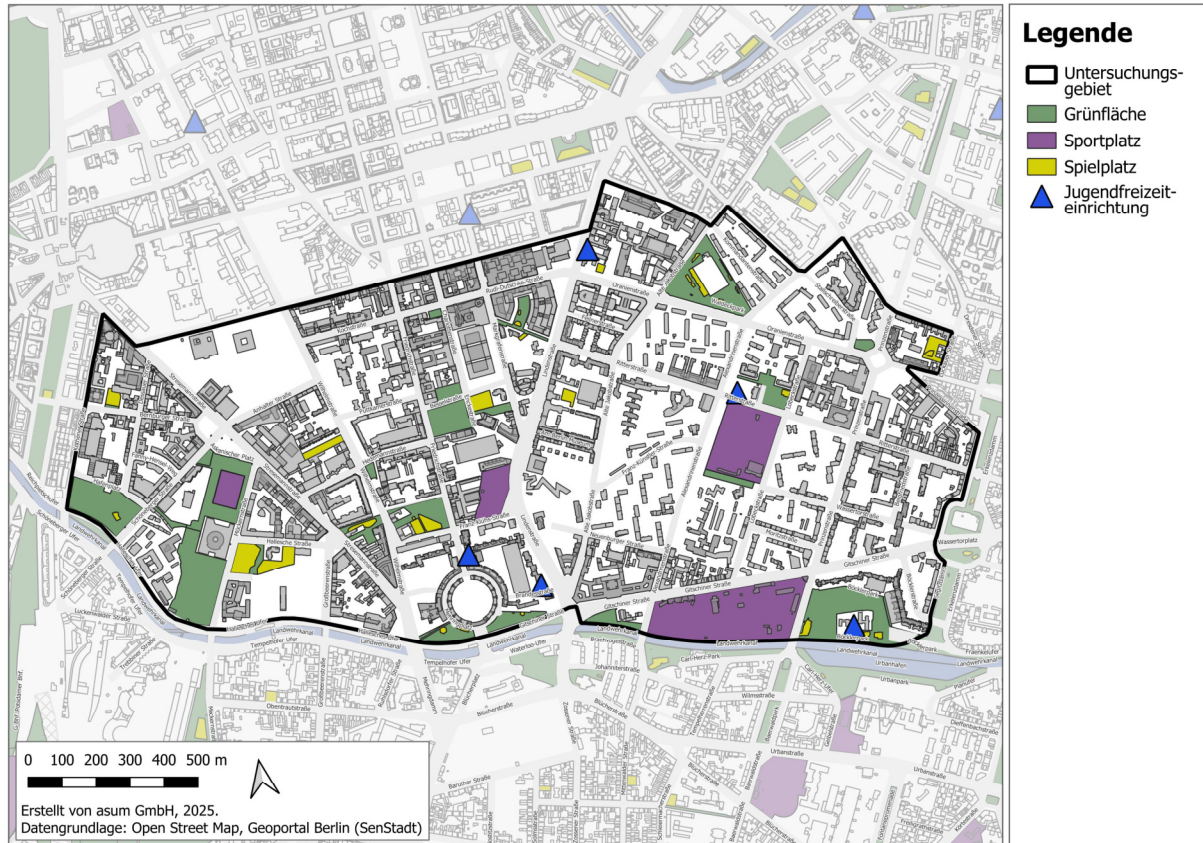
Die Unterversorgung, welche sich aus den amtlichen Daten ergibt, wird auch in der Haushaltsbefragung sichtbar. 90 % der Haushalte finden Parks und Grünanlagen wichtig, unter Haushalten mit Kindern sind es sogar 98 %. Als ausreichend wird die Versorgung aber nur von 67 % gewertet (wieder unter Beachtung derer, die sich zur Versorgung äußern – anders als bei Schulen und Kitas ist diese Gruppe aber bei Parks und Grünanlagen sehr klein), in der Relevanzgruppe nur 65 %.

Spielplätze sind dagegen nur für 30 % der Bevölkerung von hoher Bedeutung, darunter alle Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren. Die Versorgung wird etwas besser erlebt als bei Parks und Grünanlagen: 77 % befinden das Angebot für ausreichend, in der Relevanzgruppe sind es 67 %.

⁵⁵ Umweltatlas Berlin, 2024: 09.01.3 Grünversorgung 2023/2024 nach Planungsräumen.

⁵⁶ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022: Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 51-52.

⁵⁷ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022: Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 50.

Abb. 18. Grünflächen, Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet**Tab. 19. Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen und Parks**

Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
in % aller Haushalte	Spielplätze	Gültige Fälle (n)	Parks/ Grünflächen	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	30%	1.161	90%	1.223
ausreichend vorhanden	77%	721	67%	1.125
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	67%	298	65%	1.007
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	23%	1.301	51%	1.301
eher außerhalb d. Gebiets	09%		41%	
gar nicht	68%		07%	

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

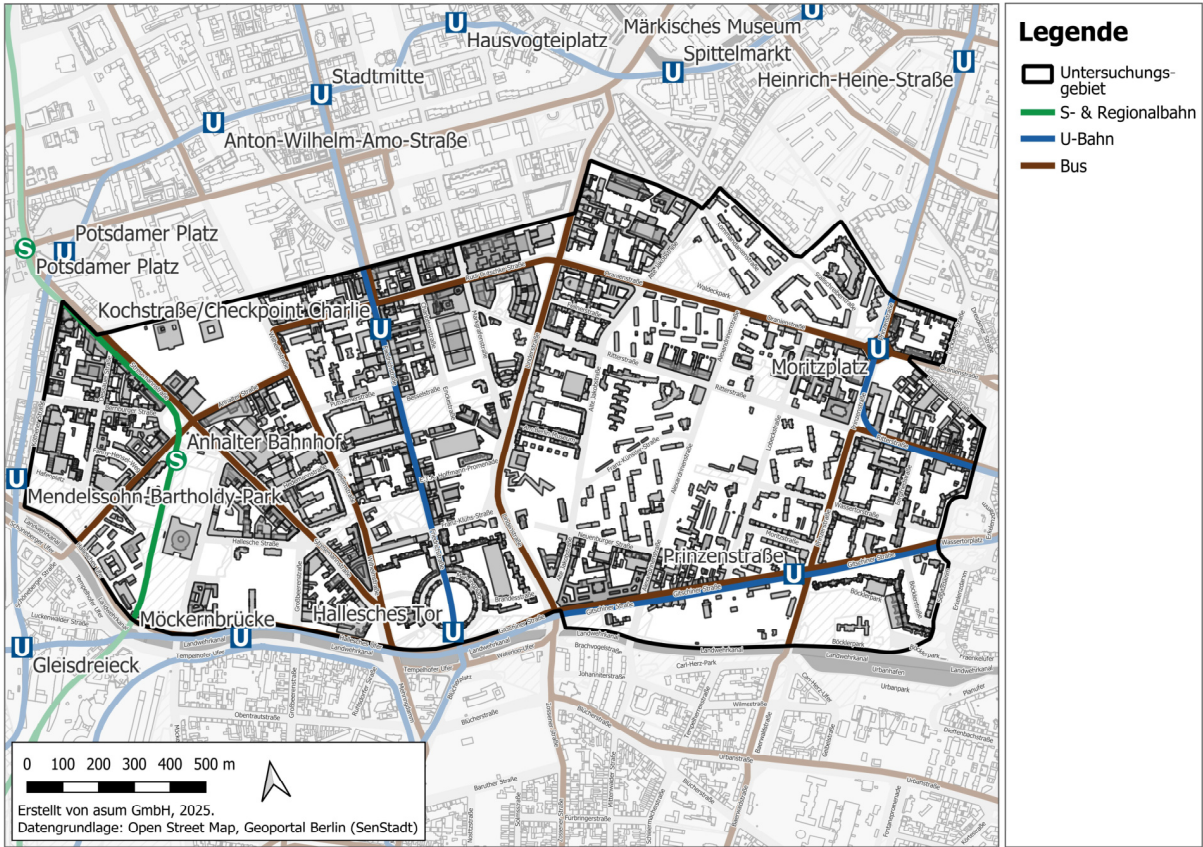
Das Gebiet verfügt über die vier U-Bahnhöfe Prinzenstraße (U1, U3), Moritzplatz (U8), Kochstraße/Checkpoint Charlie (U6) und Hallesches Tor (U1, U3, U6). Als Anbindung an das S-Bahnnetz dient der S-Bahnhof Anhalter Bahnhof (S1, S2, S25, S26). Das Gebiet wird von den Buslinien 140, 248, M29, M41, N1, N6, N8, N42 befahren.

93 % der Haushalte im Gebiet halten den ÖPNV für wichtig, unter Haushalten mit Rentner*innen sind es sogar 95 %. Die Versorgung wird als sehr gut eingeschätzt und unterscheidet sich nicht zwischen allen Haushalten und der Relevanzgruppe. Dieser Umstand spricht für die Versorgungslage, da die Gruppe derer, denen eine Infrastruktur wichtig ist, erfahrungsgemäß qualitative und quantitative Män-

gel in der Versorgung besonders unmittelbar erlebt und deshalb häufig auch die Versorgungslage insgesamt schlechter einschätzt – das bleibt hier aus, auch weil die Relevanzgruppe fast deckungsgleich mit der Gesamtstichprobe ist (s. Tab. 20).

Angebote des ÖPNV werden nicht nur genutzt, um das Gebiet zu verlassen, sondern im sogar deutlich höheren Maße, um sich darin fortzubewegen. Mit 83 % ist der ÖPNV das Fortbewegungsmittel, welchen von den meisten Haushalten für alltägliche Wegstrecken genutzt wird, gefolgt von Fahrrad fahren und zu Fuß gehen (s. Tab. 21).

Abb. 19. ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsgebiet



Tab. 20. Bedeutung und Nutzung des ÖPNV

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	ÖPNV	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...		
wichtig	93%	1.128
ausreichend vorhanden	94%	1.203
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	94%	1.128
Nutzung erfolgt...		
eher im Gebiet	84%	1.301
eher außerhalb d. Gebiets	11%	
gar nicht	05%	

Tab. 21. Alltägliche Nutzung von Verkehrsmitteln (zur Arbeit / zum Ausbildungs- und Studienplatz)

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	ÖPNV	Fahrrad	Fuß	Auto	Carsharing	Gültige Fälle (n)
Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	83%	48%	47%	21%	07%	1.301

6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratung

Im Untersuchungsgebiet sind sieben Apotheken und sechs allgemeinmedizinische Arztpraxen ausgewiesen. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das südwestlich des Untersuchungsgebiets gelegene Vivantes Klinikum Am Urban.

StoffBruch bietet eine Beratung zu ambulanter Suchttherapie für Frauen, trans*, inter* und nicht-binäre Personen. Im HIT-PROJEKT 2.0 wird individuelles Coaching und Berufsorientierungsberatung für Jugendliche angeboten. Im JAM Jugendtreff am Mehringplatz des Trägers Workout e.V. findet in der Zusammenarbeit mit Gangway e.V. eine Beratung für Jugendliche mit Konflikten in ihrem Umfeld statt. Das Team der Jugendsozialarbeit der Alten Feuerwache e.V. berät mobil Jugendliche zu ihrer Lebenslage. Der Mina-Leben in Vielfalt e.V. berät und unterstützt Menschen mit Behinderungen und deren Angehörige. Personen mit Migrationsgeschichte werden von dem Verein insbesondere berücksichtigt. Im interkulturellen Familienzentrum tam wird Sozialberatung und Migrationsberatung für erwachsene Zugewanderte angeboten.

Die Gesundheitsversorgung hat für Haushalte im Gebiet einen hohen Stellenwert. 93 % der Haushalte bewerten sie als wichtige Infrastruktur, zugleich sieht eine deutliche Mehrheit mit 69 % die Versorgung im Gebiet als ausreichend an (s. Tab. 22). Die Nutzung gesundheitlicher Einrichtungen erfolgt überwiegend im Gebiet.

Beratungsangebote richten sich an spezifische Gruppen und werden von einem geringeren Anteil der Haushalte, nämlich 39 %, als wichtig bewertet. Trotz der relativ hohen Zahl an Beratungsstellen ist die Einschätzung weniger gut als bei der Gesundheitsversorgung. Insbesondere in der Relevanzgruppe finden nur 52 % derer, die sich eine Einschätzung der Versorgung zutrauen, diese ausreichend. Entsprechend werden Beratungsangebote auch häufiger außerhalb des Gebiets genutzt als innerhalb. Es scheint also im Gebiet ein besonders hoher Beratungsbedarf zu bestehen, der das bereits relativ umfangreiche Angebot weiterhin übersteigt.

Tab. 22. Bedeutung und Nutzung von Gesundheits- und Beratungseinrichtungen

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	Gesundheitsversorgung	Gültige Fälle (n)	Beratungsangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	93%	1.233	39%	1.183
ausreichend vorhanden	69%	995	62%	483
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	68%	955	52%	289
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	53%	1.301	15%	1.301
eher außerhalb d. Gebiets	42%		19%	
gar nicht	04%		66%	

6.1.5 Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote

Das Stadtteilzentrum F1 am Mehringplatz beherbergt in seinen Räumen ausgelagerte Projekte und bietet Angebote für die Nachbarschaft. Dazu zählen ein Familiencafé, ein Sprachcafé und Sportangebote. Das im gleichen Gebäude angesiedelte Quartiersmanagement Mehringplatz betreut eine wochentags täglich geöffnete Begegnungsstätte. Das interkulturelle Familienzentrum tam hat ein auf Familien ausgerichtetes Angebot. Im Mina-Leben in Vielfalt e.V. werden Freizeitangebote für Menschen mit Behinderungen angeboten. Am Mehringplatz befindet sich die Kiezstube, welche als spezifischer Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten angedacht ist.

Die Alte Feuerwache e.V. bietet Kindern und Jugendlichen bis 27 Jahren im KinderJugendKulturzentrum einen offenen Raum für die Freizeitgestaltung mit einem breit gefächerten Kursangebot. Das Kinderfreizeithaus Kleine Ritterburg richtet sich mit seinem kreativitäts- und bewegungszentriertem Programm an Kinder und Jugendliche zwischen 6-13 Jahren. Das Kinder- und Jugendkulturzentrum Statthaus Böcklerpark bietet neben einem großen Freizeitareal inklusive Fußball- und Basketballgelände ein vielfältiges Freizeitangebot, mit einem gesonderten Bereich für Mädchen. Der JAM Jugendtreff am Mehringplatz bietet in seinen Räumlichkeiten ein Jugendcafé und Atelierräume an, in denen das Angebot Weiterbildung, Begleitung im Bewerbungsprozess, kreativem Ausdruck und ein Treff für junge Mütter ermöglicht werden. Im Kinder- und Jugendzentrum KMANTENNE ist das Programm für Kinder- und Jugendliche auf musikalische Aktivitäten ausgerichtet. Alle Jugendfreizeiteinrichtungen des Untersuchungsgebiets liegen westlich der Friedrichsstraße. Auf dem Spielplatz des Theodor-Wolff-Parks ist im Jahr 2025 jeden Dienstag das Spielmobil des Spielwagen 1035 e. V. anzutreffen.

Kulturelle Einrichtungen erleben im Gebiet mit 78 % einen hohen Zuspruch und die Versorgung im Gebiet sehen 59 % der Haushalte als ausreichend. Innerhalb der Relevanzgruppe wird die Versorgungslage ähnlich beurteilt, Haushalte mit Migrationsgeschichte erleben die Versorgung dagegen etwas besser als der Gebietsdurchschnitt (63 % ausreichend). Die Einrichtungen werden zu ähnlichen Teilen innerhalb und außerhalb des Gebiets genutzt, wobei der Anteil der Nutzungen außerhalb überwiegt. (s. Tab. 23).

Begegnungs- und Freizeitangebote sind für knapp die Hälfte der Befragten von hoher Bedeutung. Die Versorgungslage ähnelt der zuvor besprochenen Situation von Beratungsstellen: Einerseits existiert objektiv ein breites Angebot, andererseits scheint dieses die Bedarfe der Bevölkerung nicht vollständig zu decken. Nur etwas mehr als die Hälfte der Befragten, welche sich ein Urteil zutrauen, findet die Versorgung ausreichend. Entsprechend erfolgt die Nutzung überwiegend außerhalb des Gebiets.

Tab. 23. Bedeutung und Nutzung von Kultur-, Begegnungs- und Freizeitangeboten

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	Kulturelle Einrichtungen und Angebote	Gültige Fälle (n)	Begegnungs- und Freizeitangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	78%	1.214	48%	1.191
ausreichend vorhanden	59%	1.014	54%	597
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	58%	853	45%	396
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	18%	1.301	27%	1.301
eher außerhalb d. Gebiets	21%		55%	
gar nicht	61%		17%	

6.2 Soziale Netze

Ob Wohnbevölkerung und Nachbarschaft in Passung zueinanderstehen, ist nicht nur von der baulichen Struktur und den dort verankerten Institutionen abhängig, sondern auch von den Beziehungen der Menschen untereinander. Diese sind städtebaulich insofern relevant, dass sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen

werden. Die Studie erfasst deshalb nachbarschaftliche Beziehungen in ihrer Form von gegenseitigen Hilfs- und Unterstützungsleistungen.

Es besteht in der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets ein umfassendes, ausdifferenziertes Unterstützungssystem, wobei 88 % der Haushalte von mindestens einer Hilfsleistung berichten. Am häufigsten leisten Nachbar*innen sich kleine Gefälligkeiten wie die Annahme von Paketen oder das Gießen von Blumen. Bei jedem zweiten dieser Haushalte geht der nachbarschaftliche Kontakt allerdings über kleine Gefälligkeiten hinaus. Ein Viertel der Haushalte berät sich z.B. mit Nachbar*innen in schwierigen Fragen, jeweils mehr als ein Zehntel der Haushalte hilft sich bei Alltagsbesorgungen oder plant gemeinsame Freizeitaktivitäten (s. Tab. 24).

Es zeigen sich außerdem gruppenspezifische Muster bei der Form der Hilfsleistung. So Berichten Rentner*innen überdurchschnittlich oft von Hilfen bei Einkäufen und Erledigungen und sonstigen Leistungen, Haushalte mit Migrationsgeschichte sind dagegen bei der gemeinsamen Nutzung von Alltagsgegenständen und der Beratung mit Nachbar*innen in schwierigen Fragen überrepräsentiert. Armutsgefährdete Haushalte weisen einerseits den höchsten Anteil an Haushalten ohne Einbindung auf, sind aber andererseits bei 7 von 9 möglichen Hilfsleistungen überrepräsentiert – sie greifen also besonders umfassend auf nachbarschaftliche Netzwerke zurück. Stark eingebunden sind zuletzt Haushalte mit Kindern, die beispielsweise besonders häufig in gemeinsame Freizeit- oder Betreuungsaktivitäten eingebunden sind.

Tab. 24. Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	Rentner*innen-HH	armutsgefährdete HH (<60 % des Medianeinkommens)	HH mit 60 – 100 % des Medianeinkommens	HH mit Migrationsgeschichte
kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen o. Blumen gießen	82%	91%	80%	74%	85%	81%
gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten, Werkzeug o. Fahrzeugen	14%	25%	12%	14%	16%	16%
Hilfe im Haushalt	06%	05%*	05%	11%	05%	05%
auf Haustiere aufpassen	11%	18%	09%	13%	13%	11%
Betreuung von Kindern, Älteren o. eingeschränkten Nachbar*innen	10%	22%	10%	15%	11%	10%
gemeinsame Freizeitaktivitäten	14%	26%	14%	17%	13%	14%
Beratung bei schwierigen Fragen	25%	37%	22%	31%	27%	28%
Hilfe bei Erledigung von Einkäufen	14%	14%	18%	19%	14%	12%
Sonstiges	14%	15%	16%	22%	13%	14%
keine gegenseitige Unterstützung	12%	05%	14%	11%	15%	12%
Gültige Fälle (n)	1.301	206	337	190	343	549

6.3 Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung

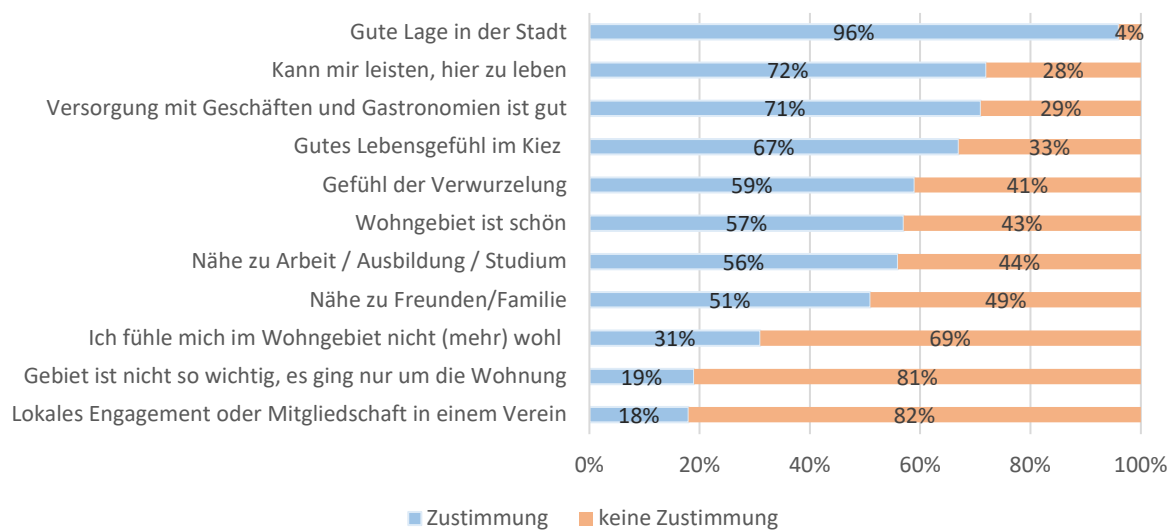
Beim Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur ist zuletzt die Bindung an das Gebiet zu betrachten. Subjektiv ist dies durch allgemeine Bewertungsfragen zur Nachbarschaft und ihrer persönlichen Bedeutung für die Befragten möglich. Praktisch werden zudem Wohndauer und Umzugswünsche geprüft. Subjektive und praktische Bindung können sich widersprechen, wenn etwa das Wohngebiet nicht gemocht wird, es aber wegen des Wohnungsangebots keine Alternative dazu

gibt. Die praktische Dimension wird durch die subjektive nicht weniger relevant. In der Regel passen beide Dimensionen aber zueinander und eine hohe Wohndauer ist mit besonderer Zufriedenheit verbunden.

6.3.1 Bewertung der Nachbarschaft

Das Wohnumfeld ist ein wichtiger Faktor für das persönliche Wohlempfinden, welches maßgeblich die tatsächliche Nutzung der Nachbarschaft bedingt. Dabei wird das Untersuchungsgebiet von einer Mehrheit der Befragten als gutes Wohnumfeld empfunden. Es wird als gut gelegen, leistbar und gut mit Geschäften und Gastronomie versorgt erlebt. Jeweils mehr als die Hälfte der Befragten geben ein Gefühl der Verwurzelung an oder leben nahe bei Freund*innen und Verwandten oder in der Nähe von Arbeits- oder Ausbildungsplatz (s. Abb. 20). Zugleich zeigen sich für einen Teil der Haushalte auch Probleme. So kann sich mehr als ein Viertel der Haushalte nach eigener Aussage nicht gut leisten, im Gebiet zu wohnen und etwas weniger als ein Drittel fühlt sich dort nicht (mehr) wohl.

Abb. 20. Bewertung der Nachbarschaft mittels Zustimmungsfragen



n=1.207

6.3.2 Wohndauer

Es wird sowohl die Wohndauer in der Wohnung als auch im Gebiet erfasst, da es vorkommt, dass Bewohner*innen innerhalb des Gebiets umziehen. Wegen dieser Fälle ist die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet stets etwas höher als die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen durch den Verlust lang etablierter Netzwerk- und Hilfsstrukturen ist vor allem die Wohndauer im Gebiet von Bedeutung.

Die Befragten leben im Durchschnitt seit 15,5 Jahren in ihrer Wohnung und seit 17,7 Jahren im Gebiet (s. Tab. 25). Für die Gebietsbindung, welche bei der Ableitung städtebaulicher Folgewirkungen zu beachten ist, ist vor allem die Wohndauer im Gebiet zu betrachten. 59 % der Haushalte leben seit mehr als zehn Jahren im Gebiet, bei 34 % sind es sogar mindestens 20 Jahre.

Gegenüber der Erhebung von 2022 zeigt sich die Zunahme von lang ansässigen Haushalten. Für den Vergleich sind allein Haushalte innerhalb des bisherigen Zuschnittes des sozialen Erhaltungsgebietes Kreuzberg-Nord zu betrachten. Dort ist vor allem der Anteil von Haushalten gestiegen, die seit mehr als 20 Jahren im Gebiet leben. Auch die durchschnittliche Wohndauer ist gestiegen. Die Daten deuten auf ein insgesamt reduziertes Umzugsverhalten hin, insbesondere innerhalb der Stammbevölkerung.

Tab. 25. Wohndauer

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				Kreuzberg-Nord Erhebung 2022 ⁵⁸	
	Alle HH im Untersuchungsgebiet		Alle HH im Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsgebiet)			
	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	04%	03%	03%	02%	03%	03%
1-2 Jahre	09%	09%	09%	08%	14%	15%
3-5 Jahre	14%	12%	16%	14%	15%	15%
6-10 Jahre	18%	17%	16%	15%	15%	15%
11-20 Jahre	27%	25%	26%	24%	25%	24%
über 20 Jahre	28%	34%	31%	37%	28%	30%
Ø Wohndauer in Jahren	15,5	17,7	16,7	19,1	15,5	16,1
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.292	1.292	796	796	984	815

6.3.3 Umzugsinteresse

Unter den Befragten haben zwei Drittel der Haushalte keine Umzugsabsicht in den nächsten zwei Jahren (s. Tab. 26). Bei den Umzugszielen zeigen sich Unterschiede zwischen den zum Umzug entschlossenen und den unentschlossenen Haushalten. Während das beliebteste Umzugsziel der Haushalte mit Umzugswunsch ein anderes Innenstadtgebiet ist, möchten unentschiedene Haushalte am häufigsten im Bezirk bleiben und weisen auch beim Verbleib im Gebiet höhere Zustimmungswerte auf (s. o.). Nimmt man alle Haushalte mit Bleibewunsch im Untersuchungsgebiet zusammen, sind es 79 %.⁵⁹

Tab. 26. Umzugsinteresse (aus der Wohnung)

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025
kein Umzug gewünscht	65%
unentschieden	24%
Umzug ist gewünscht	12%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.275

⁵⁸ asum GmbH, 2022: Sozialstudie Kreuzberg-Nord 2022. Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Nord. Im Auftrag des BA Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, S. 30.

⁵⁹ Gemäß dem Forschungsdesign dieser Untersuchung liegt ein Bleibewunsch dann vor, wenn Haushalte einen Umzug ablehnen oder sich vorstellen können, auch bei einem Wohnungswechsel im Gebiet zu bleiben.

Tab. 27. Umzugsziele

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
im Wohngebiet bleiben	17%	19%
im Bezirk bleiben	26%	28%
in anderes Innenstadtgebiet	33%	27%
Außenbezirk oder Umland	21%	16%
woanders hin	24%	17%
weiß nicht	20%	29%
Gültige Fälle (n)	151	301

6.3.4 Umzugsgründe

Unter der insgesamt relativ kleinen Gruppe der Umzugswilligen werden Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und zu kleine Wohnungen als häufigste Beweggründe genannt, mit etwas Abstand gefolgt von zu teuren Wohnungen. Die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld wurde mit einer offenen Textabfrage erfasst, wobei besonders häufig Lärm, Dreck und Müll als Probleme genannt wurden.⁶⁰

Tab. 28. Umzugsgründe

in % aller Haushalte mit entsprechender Umgzugspräferenz	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
Wohnung zu klein	47%	32%
Wohnung zu groß	*	03%
Wohnung zu teuer	25%	27%
Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer	*	03%
Beruf / Ausbildung / Studium	08%	10%
Probleme mit Vermieter*in / Kündigung	10%	07%
Eigenbedarf angekündigt	-	*
Wohnung nicht altersgerecht / barrierefrei	04%	07%
Erwerb eines Eigenheims	07%	07%
andere Gründe	19%	15%
unzufrieden mit Wohnumfeld	51%	50%
Gültige Fälle (n)	151	301

⁶⁰ „Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld“ wurde als Umzugsgrund gewertet, wenn die offene Abfrage ausgefüllt war. In einigen Fällen wurde das Feld genutzt, um auf Probleme mit der Wohnung oder dem Haus hinzuweisen. Da nicht immer eine trennscharfe Unterscheidung möglich war, wird der Anteil der mit dem Wohnumfeld unzufriedenen Personen mit hoher Wahrscheinlichkeit etwas überschätzt.

6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur

Die soziale Infrastruktur des sozialen Erhaltungsgebiets wird von dessen Bewohner*innen rege genutzt. Haushalte, die die jeweiligen Infrastrukturangebote nutzen oder als wichtig für ihren Alltag erachten, erkennen mehrheitlich für sich eine ausreichende Versorgung mit Bildungsangeboten, Verkehrsinfrastruktur, Grünräumen usw. an. Trotz der hohen Dichte an Beratungs- und Freizeitangeboten fällt die Einschätzung der Versorgung hier insbesondere bei der Relevanzgruppe (also jene Haushalte, die zugleich angeben, diese Angebote wichtig zu finden) verhaltener aus.

Es existiert eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte. Von kleinen Gefälligkeiten unter Nachbar*innen berichten über 80 % der Haushalte. Für darüber hinausgehende Hilfeleistungen in der Nachbarschaft zeigen sich wie bei der Infrastrukturnutzung gruppenspezifische Schwerpunkte. So sind beispielsweise Haushalte mit Kindern häufiger in gemeinsame Freizeitaktivitäten eingebunden, Rentner*innen berichten häufiger von Hilfen bei der Erledigung von Einkäufen, Haushalte mit Migrationsgeschichte oder niedrigen Einkommen beraten besonders häufig schwierige Fragen mit ihren Nachbar*innen.

Das Wohngebiet wird in seinen symbolischen wie praktischen Belangen überwiegend positiv bewertet. Besonders hervorgehoben werden die gute Versorgung mit Einkaufs- und Gastroangeboten, die Lage in der Stadt und die Leistbarkeit – dass letztere für etwa drei Viertel der Befragten gegeben ist, bedeutet allerdings auch, dass etwa ein Viertel der Befragten das Wohnen als nicht leistbar erlebt. Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet beträgt 17,7 Jahre und liegt nur 2 Jahre über der durchschnittlichen Wohndauer in der Wohnung. Insgesamt 12 % wünschen aktuell einen Umzug, weitere 24 % sind zumindest unentschieden. Hauptgründe für einen Umzug sind die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld – fast immer mit Bezug auf Lärm und Müll durch zunehmenden Tourismus – sowie beengte Wohnverhältnisse oder zu hohe Mieten.

7. Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche

Zur Begründung des Fortbestehens und der möglichen Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kreuzberg-Nord muss, wie in Kapitel 3.1 dargelegt, zuerst ein Dreischritt belegt werden: Es sind Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu belegen, welche durch städtebauliche Prozesse ausgelöst werden und die ihrerseits zu negativen städtebaulichen Folgen führen. Erst dann ist in einem vierten Schritt zu prüfen, ob die Bedingungen für derartige Veränderungen auch zukünftig gegeben sind – also bauliche und sozialstrukturelle Veränderungen erwartbar bleiben. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine Darstellung der aktuellen – zu schützenden – Sozialstruktur inklusive ihrer Wohnverhältnisse und ihrem Bezug zum Wohngebiet. Dies erfolgte ausführlich in den Kapiteln 4 bis 6. In mehreren Bereichen wurden neben dem aktuellen Zustand bereits Dynamiken beschrieben. Kapitel 7 vertieft diese Untersuchung mit Gruppenvergleichen zu Baualtersklasse, Zuzug, Eigentumsform (inklusive Vermietertyp), Ausstattung, Modernisierung und Migrationsgeschichte. Die Analysen sind Voraussetzung für die in Kapitel 8 geleistete Zusammenfassung aller vier Begründungsschritte mit den daraus abgeleiteten städtebaulichen Erwartungen und Empfehlungen.

7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen

In der ersten Gruppenanalyse werden Bevölkerungsstrukturen im Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990 verglichen, um feststellen zu können, in welchem Maß die Baualtersklasse bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau. So ist in Wohnungen dieser Altersklassen die Wahrscheinlichkeit am höchsten, dass bauliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Demographie: Alt- und Neubau machen zusammen etwa ein Viertel der erfassten Wohnungen aus und unterscheiden sich zwar untereinander, setzen sich aber gemeinsam deutlich vom Nachkriegsbau ab. So sind Haushalte in beiden Altersklassen größer, es gibt häufiger Kinder und seltener Alleinlebende als im Nachkriegsbau. Rentner*innen sind in beiden Altersklassen seltener anzutreffen, Personen der mittleren Altersklasse (27 bis unter 45) und migrantische Haushalte dagegen häufiger. In den beiden letztgenannten Kategorien unterscheiden sich jedoch auch Altbau und Neubau deutlich, da im Neubau sowohl die Überrepräsentation der mittleren Altersklasse als auch der migrantischen Haushalte stärker ausfällt. Es gibt mehr Kinder, aber auch mehr Ein-Personen-Haushalte als im Altbau.

Erwerb und Einkommen: Im Neubau ist der Anteil der Erwerbshaushalte am höchsten, dasselbe gilt mit deutlichem Abstand zu den anderen Baualtersklassen für das Einkommensniveau. Deutlich davon unterscheidbar ist wieder der im Gebiet nach Wohnungszahl dominierende Nachkriegsbau mit der geringsten Erwerbsbeteiligung (auch bedingt durch den besonders hohen Anteil an Rentner*innen), der höchsten Erwerbslosigkeit und den geringsten Einkommen, wobei ein erheblicher Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle lebt. Haushalte im Altbau nehmen eine Zwischenposition ein, die je nach Untersuchungsaspekt eher der Struktur im Nachkriegs- oder Neubau entspricht. So ist die Erwerbsbeteiligung wie im Neubau deutlich erhöht und die Armutsgefährdungsquote gesenkt, andererseits sind die verfügbaren Einkommen im Altbau denen im Nachkriegsbau weitaus ähnlicher als denen im Neubau.

Wohnen: Haushalte im Neubau zahlen mit großem Abstand die höchsten Mieten. Sie leben dabei in besonders hochwertig ausgestatteten Wohnungen und nutzen pro Kopf überdurchschnittlich viel Wohnfläche. Vermittelt durch die im Schnitt hohen Einkommen entspricht ihre Warmmietbelastung jedoch dem Gebietsdurchschnitt. Im Neubau ist der Auszugswunsch am höchsten und der Bleibewunsch im Gebiet am geringsten, die Wohndauer ist durchschnittlich gering. Mit Haushalten im Altbau teilen Neubauhaushalte einen erhöhten Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen, der jedoch weiterhin unter dem Berliner Referenzwert liegt. Altbau-Haushalte zahlen jedoch durchschnittlich die geringsten Mieten und nutzen pro Kopf mit großem Abstand die meiste Fläche. Trotz Flächenkonsum und geringerer Einkommen haben sie eine etwas unterdurchschnittliche Mietbelastung. Die weitaus größte Gruppe – Haushalte im Nachkriegsbau – zahlt etwas höhere Mieten als Altbau-Haushalte, muss aber die geringen Einkommen mit einem unterdurchschnittlichem Flächenverbrauch (und kleinsten

Wohnungen) und einer durchschnittlichen Mietbelastung kompensieren. Wohndauer und Anteil mit Bleibewunsch sind im Nachkriegsbau trotzdem besonders hoch.

Zusammenfassend zeigen sich für die drei Baualtersklassen klare Unterschiede in den Sozial- und Wohnverhältnissen. Dabei ist eine Polarisierung zwischen der Sozialstruktur im Neubau und Nachkriegsbau zu erkennen. Haushalte im Altbau nehmen eine dazwischenliegende, aber nicht mittlere Position ein, die je nach betrachtetem Aspekt dem Neu- oder Nachkriegsbau näher und damit als eigenständige Struktur beschreibbar ist.

Tab. 29. Gegenüberstellung Gebäudealter⁶¹

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	alle erhobenen HH	Altbau bis 1949	Nachkriegsbau bis 1990	Neubau ab 1991 (einschl. ausge- baute Dach- geschosse)
n=	1.301	104	953	233
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	2,13	1,79	2,04
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	34%	52%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	21%	14%	23%
Personen zw. 27 und 45	36%	38%	33%	46%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	09%	08%	08%
Anteil Rentner*innen	21%	12%	24%	11%
Erwerbslosenquote	08%	03%	09%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	79%	63%	82%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	38%	42%	52%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	3.000	2.500	4.200
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.300	1.928	2.950
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.500	2.200	3.088
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	42%	61%	33%
Anteil Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	12%	22%	10%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	7,71	8,58	13,72
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	30%	32%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	2,7	3,2	6,7
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	43,57	34,63	37,09
Ø Zimmer/WE	2,31	2,81	2,20	2,58
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	16,23	17,25	8,24
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	11%	10%	20%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	80%	82%	65%
Anteil Eigentümer*innen	07%	12%	05%	12%

7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Anhand der Betrachtung des Zuzugs lassen sich eine mögliche Veränderungsdynamik und ein zunehmender Verdrängungsdruck untersuchen. In der zweiten Gruppenanalyse wird deshalb geprüft, ob die

⁶¹ Mit Rücksicht auf die Größe einiger Teilgruppen wird die Schreibweise für geringe Fallzahlen (%) in Kapitel 7 nicht verfolgt. Die statistischen Unsicherheiten werden in der Auswertung durch Vorbehalte, Tendenz Aussagen oder Interpretationsverzicht berücksichtigt.

Sozialstruktur von Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in das Gebiet zugezogen sind, signifikant von der Struktur der ansässigen Bevölkerung abweicht. Der sozioökonomische Status zuziehender Haushalte spielt dabei eine besondere Rolle. Ist der Status deutlich höher als bei Ansässigen, werden neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen, die u. a. finanziell eine größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat oder in der Lage ist, eine höhere Mietbelastung zu tragen.⁶²

Diese gehobene Nachfrage zuziehender Haushalte schafft für Investor*innen den Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter*innen kann dies längerfristig ein Problem darstellen. So steigen durch die Aufwertungsmaßnahmen die über den Mietpiegel ausgewiesenen Mieten (und somit auch die ortsübliche Vergleichsmiete) wie auch die allgemeinen Preiserwartungen der Investor*innen beim Kauf. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet, wodurch veränderte Anforderungen an Wohnungsbestand und Infrastrukturen entstehen können. Beide Entwicklungen können gemeinsam städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

Seit 2020 zugezogene Haushalte machen etwa ein Viertel der erhobenen Gebietsbevölkerung aus. Ein überwiegender Anteil der zuziehenden Haushalte hat eine Wohnung im Altbau- oder Nachkriegsbestand bezogen. Haushaltsgröße, Kinderanteil und Anteil von Ein-Personen-Haushalten zuziehender Haushalte sind den Bestandshaushalten recht ähnlich. Bedeutende demographische Unterschiede ergeben sich durch den sehr viel höheren Anteil der mittleren Altersgruppe (27 bis unter 45 Jahre), den deutlich geringeren Anteil an Rentner*innen und moderat erhöhte Anteile von Auszubildenden und Studierenden sowie migrantischen Haushalten. Differenziert man den Zuzug nach (im betreffenden Gebiet häufig erstmalig bezogenem) Neubau und anderen Baualtersklassen, zeigen sich in den zuvor ähnlichen Bereichen deutliche Unterschiede. So weist der Neubau-Zuzug eher eine Familienstruktur mit großen, weil überdurchschnittlich migrantischen Haushalten, mehr Kindern und weniger Alleinlebenden auf, die zuvor von anderen zuziehenden Haushalten überlagert wurde.

Zuziehende Haushalte sind in ihrer Gesamtheit häufiger erwerbstätig und weisen ein deutlich höheres Einkommensniveau auf als Bestandsmieter*innen. Ihre Armutsgefährdungsquote ist weniger als halb so hoch und auch Haushalte der unteren Berliner Einkommenshälfte sind unter den Zuziehenden vergleichsweise selten anzutreffen. Die ökonomische Besserstellung des Zuzugs gilt noch einmal in besonderer Weise für den Zuzug im Neubau.

Der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen ist in allen untersuchten Gruppen – inklusive des gesondert geprüften Zuzugs im Neubau – ähnlich gering. Seit 2020 zugezogene Haushalte zahlen deutlich höhere Mieten und leben in Wohnungen mit mehr besonderen Ausstattungsmerkmalen. Ihr Auszugswunsch ist überdurchschnittlich, der Bleibewunsch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Durch eine geringfügig unterdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche und die deutlich höheren Einkommen resultiert eine sogar (wenn auch in sehr geringem Maße) niedrigere Warmmietbelastung. Wieder zeigt sich für ausgewählte Aspekte der Charakter des Zuzugs als Folge einer Überlagerung. So ist die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche nur im Zuzug von Alt- und Nachkriegsbau unterdurchschnittlich, im Neubau mit seinen wesentlich größeren Wohnungen sogar oberhalb des Gebietsdurchschnitts – und das, obwohl die Mieten im Neubau-Zuzug die im Gebiet um mehr als die Hälfte übersteigen.

Insgesamt weist der Zuzug eine distinkte, finanziell durchsetzungsfähigere Struktur auf, die in sich noch einmal differenzierbar ist. Das mehrfach beschriebene Cluster sehr hoher Mieten und Einkommen wird insbesondere durch Zuzug in den Neubau gebildet, während der Zuzug in Alt- und Nachkriegsbau sich zwar klar vom Gebietsdurchschnitt abhebt, aber seltener Extremwerte aufweist.

⁶² Wie beschrieben können Haushalte je nach Form und Größe unterschiedliche Mietbelastungen tragen. So kann eine studentische Wohngemeinschaft selbst mit kleinem Pro-Kopf-Einkommen in der Regel mehr Geld aufbringen als eine Familie, in der möglicherweise nur eine Person in Vollzeit beschäftigt ist. Je nach Lebensumstand und Bedürfnislage sind auch geringe Resteinkommen unterschiedlich verkraftbar. Zur Bewertung ist darum nicht nur das Einkommen der Zuziehenden relevant, sondern insbesondere auch die gezahlte Miete.

Tab. 30. Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2020

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
	alle erhobe- nen HH	bereits vor 2020 wohn- haft	ab 2020 zugezogen, davon...		
			alle	kein Neubau	nur Neubau
n=	1.301	943	349	241	104
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,88	1,80	1,75	1,93
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	49%	44%	47%	38%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	16%	16%	15%	18%
Personen zw. 27 und 45	36%	25%	65%	64%	67%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	07%	11%	11%	12%
Anteil Rentner*innen	21%	26%	06%	06%	04%
Erwerbslosenquote	08%	08%	08%	07%	08%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	63%	82%	81%	85%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	40%	55%	51%	61%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.500	3.300	3.000	4.200
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.933	2.667	2.500	3.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.100	2.833	2.667	3.333
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	62%	36%	39%	29%
Anteil Haushalte unterhalb Armutschwelle	19%	23%	11%	12%	07%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,40	11,89	10,50	15,19
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	31%	30%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,4	4,6	3,7	6,8
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	36,23	34,80	33,77	37,33
Ø Zimmer/WE	2,31	2,37	2,16	2,02	2,50
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	20,28	2,57	2,63	2,47
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	10%	18%	17%	20%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	81%	71%	73%	67%
Anteil Eigentümer*innen	07%	07%	06%	06%	06%

7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Der dritte Abschnitt enthält Gruppenanalysen zur Struktur von Mieter- und Eigentümerhaushalten sowie zur Struktur der Mieterhaushalte bei unterschiedlichen Anbieter*innen.

Die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen kann durch das soziale Erhaltungsrecht gezielt reguliert werden. Umwandlungsprozesse können verschiedene Auswirkungen haben. Einerseits können die Wohnungen in Selbstnutzung übergehen. Sind Fluktuation und Leerstand gering, birgt der Wunsch nach Selbstnutzung häufig das Risiko einer Eigenbedarfskündigung. Zu prüfen ist, ob nachrückende selbstnutzende Eigentümer*innen eine andere Sozialstruktur aufweisen als Mieter*innen. Andererseits können die Wohnungen weiter zur Miete angeboten werden, wobei dem häufig eine umfangreiche Modernisierung vorausgeht. Ob sich daraus eine Mieterstruktur ergibt, dies sich deutlich vom Rest des Gebiets abhebt, ist zu prüfen.

Erhaltungsrechtlich nicht steuerbar ist die Art der Anbieter*innen von Mietwohnungen. Sie ist aber analyserelevant, weil verschiedene Anbietertypen erfahrungsgemäß unterschiedliche Vermietungs- und Modernisierungspraktiken verfolgen. Die Tätigkeit landeseigener Unternehmen unterliegt politischer Steuerung, während Genossenschaften in besonderer Weise durch ihre Mitglieder kontrolliert werden. Auch zwischen privaten Anbieter*innen existieren Differenzen in ihrer Bewirtschaftung, die etwa von Professionalisierungsgrad und Bestandsgröße abhängen. Zu prüfen ist, ob sich diese erwarteten Unterschiede tatsächlich in der Wohnungs- und Sozialstruktur abbilden.

7.3.1 Miete versus Eigentum

Der überwiegende Teil der erhobenen Haushalte lebt zur Miete. Nur jeder zehnte Haushalt ist Eigentümer der selbst bewohnten Wohnung. Damit ist die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer*innen gegenüber Mietshaushalten zwar vergleichsweise klein, erlaubt aber eine vollwertige statistische Auswertung. Auf eine gesonderte Auswertung von Haushalten in Untermietverhältnissen wird hingegen aufgrund einer zu geringen Fallzahl verzichtet.

Tab. 31. Gegenüberstellung Haushalte von Mieter*innen- / Untermieter*innen- / Eigentümer*innen

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	alle erhobenen HH	Mieter*innen-HH	Untermieter*innen-HH	Eigentümer*innen-HH
n=	1.301	1.203	10	85
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,83	2,20	2,19
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	49%	30%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	15%	20%	27%
Personen zw. 27 und 45	36%	37%	38%	20%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	08%	8%	07%
Anteil Rentner*innen	21%	21%	0%	17%
Erwerbslosenquote	08%	09%	8%	03%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	67%	86%	80%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	44%	50%	45%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.600	3.750	4.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.000	3.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.333	2.500	3.000
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	56%	57%	21%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	20%	14%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	9,46	13,09	-
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	24%	-
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,5	3,2	7,0
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	35,59	31,30	39,59
Ø Zimmer/WE	2,31	2,26	2,35	3,10
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	15,82	6,90	11,90
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	12%	30%	12%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	79%	50%	79%
Anteil Eigentümer*innen	07%	-	-	100%

Selbstnutzende Eigentümerhaushalte verfügen im Untersuchungsgebiet über einen besonders hohen sozioökonomischen Status. Mit 3.000 € stellt das mittlere Äquivalenzeinkommen der Eigentümerhaushalte das Eineinhalbfache von Mieterhaushalten dar. Auch weitere Einkommensindikatoren (Armutsgefährdungsquote und Erwerbslosenquote) zeigen einen geringeren Anteil sozioökonomisch schwächerer Haushalte. Zugleich ist der Wohnflächenkonsum von Eigentümerhaushalten sowie der Ausstattungsstandard selbstgenutzter Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet markant überdurchschnittlich. Soziodemografisch heben sich Eigentümerhaushalte durch eine höhere Kinderdichte und durch eine überdurchschnittliche Haushaltsgröße hervor (s. Tab. 31).

Im Ergebnis zeichnen sich Eigentümerhaushalte – gemessen an ihrer Einkommens- und Erwerbslage – durch eine deutlich höhere Zahlungsfähigkeit aus. Viele Mieterhaushalte im Gebiet können mit dieser kaum konkurrieren.

7.3.2 Vermietertyp

Eine nach Vermietertyp differenzierte Analyse kann sowohl für Haushalte durchgeführt werden, die Mieter*innen von LWU sind, wie auch für Mieter*innen unterschiedlicher privater Vermietertypen. Aufgrund der geringen Fallzahl für Mieter*innen in genossenschaftlichen Wohnungen wird von einer textlichen Auswertung für diesen Vermietertyp abgesehen.

Eine Besonderheit des Untersuchungsgebiets ist der große Anteil von Wohnungen institutioneller Vermieter*innen: Jeweils deutlich mehr als ein Drittel aller Mietwohnungen entfällt auf die LWU und private Wohnungsunternehmen (PWU).

LWU: Mieter*innen der LWU leben in den größten Haushalten, weisen den größten Anteil von Haushalten mit Kindern und den geringsten Anteil an Alleinlebenden auf. Der Anteil an Rentner*innen und Studierenden ist durchschnittlich, migrantische Haushalte sind etwas überdurchschnittlich vertreten. Ökonomisch haben Haushalte bei LWU die ungünstigste Stellung: Sie sind überdurchschnittlich häufig erwerbslos, weisen eine geringere Erwerbsquote auf und haben mit Abstand die geringsten Einkommen. Ein Viertel der betreffenden Haushalte ist armutsgefährdet, zwei Drittel gehören zur unteren Berliner Einkommenshälfte. Obgleich diese Haushalte die geringsten Mieten zahlen und pro Kopf eine weit unterdurchschnittliche Wohnfläche nutzen, ist ihre Mietbelastung durchschnittlich. Sie weisen die höchste durchschnittliche Wohndauer und den stärksten Bleibewunsch im Gebiet auf.

PWU: Die noch größere Gruppe der Mieter*innen von PWU weist dazu einige Parallelen auf, etwa in Bezug auf den Anteil von Rentner*innen, Studierenden und Auszubildenden, Erwerbslosen und erwerbstätigen Haushalten. Familien und große Haushalte spielen bei den PWU dagegen eine geringe Rolle: Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist gering, der Anteil an Alleinlebenden sehr hoch und es gibt wenige Haushalte mit Kindern. Dafür ist die bei den LWU eher seltene mittlere Altersgruppe (27 bis unter 45 Jahre) überdurchschnittlich vertreten. Einkommen und Armutsgefährdung der Haushalte bei PWU entsprechen in etwa dem Gebietsdurchschnitt – obwohl die eingangs aufgezählten Gruppen mit üblicherweise sehr geringen Einkommen im gleichen Maße bei PWU und LWU vertreten sind. Neben den Einkommen ist auch die Miete deutlich erhöht, sodass bei einem für das Gebiet typischen Flächenkonsum auch die Mietbelastung durchschnittlich ist.

Private Hauseigentümer*innen: Mieter*innen bei privaten Eigentümer*innen von Wohnhäusern machen einen deutlich kleineren Anteil an allen Haushalten aus als die bisher benannten Gruppen und weisen in der Mehrzahl der geprüften Kategorien durchschnittliche beziehungsweise dem Gebietsniveau entsprechende Werte auf. Es gibt lediglich eine leichte Unterrepräsentation der mittleren Altersgruppe bei leicht überdurchschnittlicher Erwerbsbeteiligung, zugleich aber etwas erhöhtem Mietniveau.

Vermietete Eigentumswohnungen: Mieter*innen von Eigentumswohnungen sind die kleinste Gruppe, weisen aber in einigen Aspekten eine insbesondere von den LWU derart unterschiedliche Struktur auf, dass sie trotz der geringen Gruppengröße den Gebietsdurchschnitt mitprägen. Die betreffenden Haushalte sind im Schnitt klein, bestehen häufig aus Alleinlebenden und selten aus Familien oder Rent-

ner*innen. Die mittlere Altersgruppe sowie Erwerbspersonen sind deutlich überrepräsentiert. Es werden mit großem Abstand die höchsten Einkommen realisiert, zugleich liegen so hohe Mieten vor, dass die durchschnittliche Mietbelastung deutlich über dem Gebietswert liegt. Die Wohnungen sind durchschnittlich groß, der individuelle Flächenkonsum ist aber durch die kleinen Haushalte erhöht und es gibt ein sehr hohes Ausstattungsniveau. In dieser Gruppe ist der Bleibewunsch besonders gering und der Auszugswunsch besonders hoch ausgeprägt.

In der Gesamtschau lassen sich für jede Vermieterform strukturelle Eigenheiten erkennen. Ökonomisch besteht eine Polarisierung zwischen den Mietenden bei LWU und in vermieteten Eigentumswohnungen, die ein kleines, aber sehr hochpreisiges Cluster bilden. Überdurchschnittliche Mieten werden außerdem von PWU realisiert, die im Vergleich mit anderen Anbietern den größten Anteil der Wohnungen im Gebiet stellen.

Tab. 32. Gegenüberstellung Haushalte nach Vermietertyp

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025					
	alle erhobe- nen HH	LWU	Genossen- schaft	priv. Woh- nungsunter- nehmen	priv. Hausei- gentümer*in	priv. Woh- nungseigen- tümer*in
n=	1.301	431	24	452	156	82
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,97	2,09	1,70	1,86	1,70
Anteil an Ein-Personen-Haushal- ten	48%	45%	39%	55%	47%	49%
Anteil an Haushalten mit Kin- dern	16%	18%	13%	13%	14%	14%
Personen zw. 27 und 45	36%	31%	24%	42%	33%	57%
Anteil Student*innen/Auszubil- dende	08%	08%	03%	09%	07%	09%
Anteil Rentner*innen	21%	21%	24%	21%	20%	13%
Erwerbslosenquote	08%	09%	26%	09%	05%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	65%	57%	66%	72%	77%
Anteil an migrantischen Haus- halten	44%	48%	26%	42%	34%	49%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.400	3.350	2.500	2.800	3.800
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.700	2.000	2.000	2.154	2.900
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	1.968	2.321	2.590	2.390	3.117
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	68%	53%	53%	50%	34%
Haushalte unterhalb Armuts- schwelle	19%	25%	16%	20%	17%	07%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	7,92	10,40	10,00	9,11	14,31
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	31%	32%	31%	34%
Ø höherwertige Ausstattungs- merkmale	3,8	3,3	4,5	3,7	2,8	5,7
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	32,54	37,42	36,26	39,96	40,41
Ø Zimmer/WE	2,31	2,24	2,38	2,15	2,54	2,33
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jah- ren	15,50	17,44	14,13	15,01	16,25	8,30
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	12%	22%	10%	10%	22%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	81%	81%	79%	79%	61%
Anteil Eigentümer*innen	07%	-	-	-	-	-

7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Gemeinsam mit der Betrachtung der Eigentumsformen ist die Untersuchung von Modernisierungsauswirkungen entscheidend für die Feststellung, inwieweit beobachtete Sozialstrukturveränderungen auf städtebaulich steuerbare Faktoren zurückzuführen sind. Weil neben sozialen Merkmalen auch Miethöhen und Eigentumsquoten erhoben werden, verweist die Analyse zugleich auf eine mögliche negative städtebauliche Folge veränderter Sozialstrukturen – den Verlust von preiswertem Wohnraum.

Zuerst wird deshalb ein grundsätzlicher Zusammenhang zwischen dem Ausstattungszustand und der Miete sowie dem Einkommen der Bewohner*innen geprüft. Dies ist wichtig, da Modernisierungen häufig beim Mieterwechsel stattfinden. Sie wirken sich dann auf die Neuvermietungsmiete aus, können aber von aktuellen Mieter*innen höchstens vage beschrieben werden. Im zweiten Schritt werden Modernisierungen betrachtet, deren Effekt direkt beschrieben werden kann, da sie im laufenden Mietverhältnis durchgeführt wurden.

7.4.1 Besondere Ausstattungsmerkmale

Um den Zusammenhang von Modernisierungsgrad und Miete beziehungsweise Einkommen prüfen zu können, wird ein additiver Index aus 19 höherwertigen Ausstattungsmerkmalen gebildet⁶³, die bereits Teil der Tabelle in Kapitel 5.1.2 sind. Es zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Ausstattung und Miete sowie zwischen Ausstattung und Einkommen. Tab. 33 legt dar, wie mit der wachsenden Anzahl an höherwertigen Ausstattungsmerkmalen auch der Mietpreis und das mittlere Äquivalenzeinkommen der bewohnenden Haushalte steigt.⁶⁴

Tab. 33. Äquivalenzeinkommen und Nettokaltmiete nach Anzahl höherwertiger Ausstattungsmerkmale

Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
Merkmale	Ø Nettokaltmiete /m ²	Gültige Fälle (n)	mittleres Äquivalenzeinkommen	Gültige Fälle (n)
0	7,21€	43	1.615,88€	40
1	7,60€	135	1.772,00€	129
2	7,93€	180	1.974,86€	199
3	8,61€	160	2.016,86€	166
4	9,44€	135	2.327,83€	140
5	10,05€	86	2.328,72€	108
6	12,45€	51	2.875,22€	67
7	14,22€	41	3.126,18€	47

Der Effekt wird auch deutlich, wenn die Gebietsbevölkerung nach Anzahl der Ausstattungsmerkmale unterteilt wird (s. Tab. 34). Rund 70 % der Haushalte (Gruppe 1) verfügen über weniger als fünf Merkmale, dementsprechend wohnen rund 30 % der Haushalte (Gruppe 2) in Wohnungen mit mindestens fünf höherwertigen Merkmalen. Ein Vergleich dieser zwei Gruppen zeigt, dass Haushalte aus Gruppe 2 deutlich einkommensstärker sind. Das Einkommensniveau von Haushalten der Gruppe 1 liegt um eintausend Euro unter dem Vergleichswert von Gruppe 2. Zugleich wird aber auch deutlich, dass viele Haushalte aus weniger umfassend ausgestatteten Wohnungen auf die niedrigeren Mieten dieser Bestände angewiesen sind. So liegt deren durchschnittliche Warmmietbelastung trotz der geringeren Mieten und eines kleineren Wohnflächenkonsums bei 33 %.

⁶³ Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2024) werden folgende Merkmale als höherwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, ebenerdige Dusche, wandhängendes WC, Balkon, Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Wärme- bzw. Schallschutzfenster und Solaranlage.

⁶⁴ Auch zeigt sich der Zusammenhang in einer Korrelationsanalyse. Die Korrelation (nach Pearson, zw. -1 und 1) liegt mit .564** zwischen Kaltmiete/m² und Ausstattungsskala sowie .489** zwischen Äquivalenzeinkommen und Ausstattungsskala jeweils mit einem signifikanten Effekt im positiven Bereich. Mit der höheren Ausstattung sind also tendenziell auch höhere Mieten und Einkommen verbunden. Ein entsprechender Zusammenhang besteht auch zwischen Miete und Einkommen selbst.

Tab. 34. Gegenüberstellung nach Anzahl von höherwertigen Ausstattungsmerkmalen

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		
	alle erhobenen HH	weniger als 5 höherwertige Ausstattungsmerkmal	mind. 5 höherwertige Ausstattungsmerkmale
n=	1.301	901	400
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,77	2,07
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	54%	34%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	13%	22%
Personen zw. 27 und 45	36%	31%	43%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	08%	08%
Anteil Rentner*innen	21%	23%	16%
Erwerbslosenquote	08%	10%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	63%	79%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	43%	47%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.300	4.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.800	2.800
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.000	3.000
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	65%	30%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	24%	08%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,29	12,71
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	33%	30%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	2,3	6,9
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	35,57	36,46
Ø Zimmer/WE	2,31	2,15	2,70
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	17,67	10,61
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	11%	14%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	81%	74%
Anteil Eigentümer*innen	07%	02%	16%

Aus Tab. 35 wird indessen ersichtlich, dass die Effektstärke auch von konkreten Ausstattungsmerkmalen abhängt und sich für einige Merkmale besondere Strukturen ergeben. So sind zweite Bäder beispielsweise üblicherweise in besonders großen Wohnungen verbaut, die auch von großen Haushalten mit sehr hohen Einkommen bewohnt werden. Haushalte mit Aufzug im Altbau weisen eine insgesamt geringe Fallzahl auf und können nur mit vorsichtiger Tendenz interpretiert werden. Festzustellen ist, dass auch hier überdurchschnittliche Einkommen, ein erhöhter Anteil von Haushalten der mittleren Altersklasse und ein unterdurchschnittlicher Anteil an Rentner*innen vorliegen.

Tab. 35. Gegenüberstellung von Haushalten nach Wohnungsausstattung

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	alle erhobenen HH	Aufzug und Alt- bau	Großer Balkon /Zweitbalkon	zweites WC/Bad
n=	1.301	17	638	203
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	2,24	2,09	2,85
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	24%	35%	10%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	29%	21%	37%
Personen zw. 27 und 45	36%	39%	36%	33%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	07%	09%	09%
Anteil Rentner*innen	21%	14%	18%	14%
Erwerbslosenquote	08%	04%	08%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	65%	72%	81%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	53%	45%	53%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	3.400	3.178	4.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.800	2.267	2.667
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbs- haushalte in €	2.433	3.040	2.643	2.667
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	27%	47%	33%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	20%	13%	06%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	9,62	10,04	10,33
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	35%	32%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	5,6	4,8	6,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	42,01	35,34	36,32
Ø Zimmer/WE	2,31	2,65	2,63	3,77
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	14,82	14,30	14,89
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	19%	13%	11%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	60%	78%	77%
Anteil Eigentümer*innen	07%	18%	09%	18%

7.4.2 Durchgeführte Modernisierung im Mietverhältnis

Ein Großteil der Modernisierungen wird erfahrungsgemäß im Rahmen eines Mieterwechsels durchgeführt, weshalb bereits die Miethöhe bei kürzerer Wohndauer (s. Kapitel 5.3.1) und die Miethöhe nach Ausstattungsstandard (s. Kapitel 7.4.1) ausgewertet wurden. Ein Teil der Modernisierungen findet aber im laufenden Mietverhältnis statt (s. Kapitel 5.4.3) und soll hier zusätzlich betrachtet werden.

Da sich die Bewirtschaftungspraxis privater (PA) und gemeinwohlorientierter (GWA) Wohnungsanbieter erfahrungsgemäß deutlich unterscheidet, wurde zudem eine Trennung in diese beiden Kategorien vorgenommen. Die verbleibenden Stichproben erlauben auf Grund ihrer Größe eine nur eingeschränkte Interpretation, bei der sehr geringe Abweichungen nicht berücksichtigt werden.

Nicht-modernisierte Wohnungen weisen naheliegend einen geringeren Ausstattungszustand auf. In Wohnungen von GWA wird das Niveau im Durchschnitt etwa auf den Gebietsstandard angehoben, bei PWA sind modernisierte Wohnungen überdurchschnittlich ausgestattet.

Die Mieten und Einkommen nicht-modernisierter Wohnungen liegen jeweils unter dem Gebietsniveau. Fand eine Modernisierung statt, liegen die Mieten in PWA deutlich über dem Gebietsniveau, die Mieten in GWA dagegen sogar deutlich darunter. Einkommen bei GWA sind auch nach einer Modernisierung unterdurchschnittlich, während sie bei PWA im Gebietsdurchschnitt liegen, wo eine Modernisierung stattfand.

Es kann vermutet werden, dass hier das soziale Erhaltungsrecht seine Wirkung zeigt: Nicht-modernisierte Wohnungen haben einen geringen Standard und eine eher benachteiligte Sozialstruktur. Modernisierungen werden überwiegend zur Erreichung des mittleren Standards durchgeführt. Während sich bei PWA daraus deutliche Preiseffekte ergeben, ist dies bei GWA überwiegend nicht der Fall.

Tab. 36. Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Modernisierung seit 2020

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025			
	alle erhobenen HH	modernisiert seit 2020, Gemeinwohl	modernisiert seit 2020, privat	nicht moderni- siert seit 2020
n=	1.301	47	60	982
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	2,00	1,80	1,82
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	43%	40%	51%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	17%	13%	14%
Personen zw. 27 und 45	36%	25%	52%	34%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	05%	04%	08%
Anteil Rentner*innen	21%	26%	16%	23%
Erwerbslosenquote	08%	06%	10%	09%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	59%	74%	65%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	51%	57%	41%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.500	2.800	2.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.800	2.000	1.933
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbs- haushalte in €	2.433	2.200	2.500	2.133
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	59%	52%	62%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	27%	25%	22%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	7,00	10,62	8,62
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	32%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,7	4,1	3,0
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	32,49	33,09	35,79
Ø Zimmer/WE	2,31	2,15	2,07	2,26
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	20,28	11,82	17,20
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	6%	10%	11%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	85%	82%	79%
Anteil Eigentümer*innen	07%	0%	0%	0%

7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte

Prüffrage in der letzten Gruppenanalyse ist, ob sich Haushalte mit Migrationsgeschichte in sozialen, wohnlichen oder gebietsbezogenen Merkmalen strukturell von Haushalten ohne Migrationsgeschichte unterscheiden. Der Anteil dieser Haushalte kann nur dann in Analyse und Empfehlungen als distinktes Strukturmerkmal berücksichtigt werden, wenn ein solcher Unterschied vorliegt.

In der Stichprobe heben sich Haushalte mit Migrationsgeschichte insbesondere hinsichtlich soziodemografischer Merkmale von Haushalten ohne Migrationsgeschichte ab. So sind besagte Haushalte im Schnitt deutlich größer, entsprechend ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten niedrig. Zudem zeigt sich eine deutlich jüngere Altersstruktur. Der Anteil von Haushalten mit Kindern ist deutlich höher, auch leben in Haushalten mit Migrationsgeschichte deutlich mehr Personen im mittleren Alter. Der Anteil von Personen im Rentenalter ist entsprechend niedrig (s. Tab. 37).

Tab. 37. Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Migrationsgeschichte

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		
	alle erhobenen HH	HH ohne Migrationsgeschichte	HH mit Migrationsgeschichte
n=	1.301	703	549
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,54	2,29
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	63%	28%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	10%	25%
Personen zw. 27 und 45	36%	29%	41%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	06%	10%
Anteil Rentner*innen	21%	32%	10%
Erwerbslosenquote	08%	07%	09%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	58%	81%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	-	100%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.500	3.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.500	2.333
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	52%	55%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	19%	18%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,86	10,43
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	31%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,7	4,0
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	42,25	29,73
Ø Zimmer/WE	2,31	2,23	2,44
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	18,16	11,96
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	09%	15%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	79%	78%
Anteil Eigentümer*innen	07%	07%	07%

Die wirtschaftliche Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte unterscheidet sich indessen kaum von Haushalten ohne dieses Merkmal. Der Median des Äquivalenzeinkommens ist identisch, der Anteil einkommensarmer und armutsgefährdeter Haushalte ist sehr ähnlich. Die Mietbelastung ist im Verhältnis zu Haushalten ohne Migrationsgeschichte sogar etwas niedriger.

Grund für die geringere Mietbelastung sind nicht etwa geringere Mieten – Haushalte mit Migrationsgeschichte zahlen deutlich höhere Nettokaltmieten pro Quadratmeter – sondern der sehr geringe Flächenkonsum. Mit einer Pro-Kopf-Fläche von 30 m² steht Personen in diesen Haushalten über 10 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung als in Haushalten ohne Migrationsgeschichte.

Zugleich leben Haushalte mit Migrationsgeschichte etwas häufiger in Wohnungen mit mehreren höherwertigen Ausstattungsmerkmalen. Dies korrespondiert wiederum mit der etwas niedrigeren Wohndauer von Haushalten mit Migrationsgeschichte. Erfahrungsgemäß werden Ausstattungsverbesserungen vor allem bei Mieterwechsel durchgeführt.

Für Haushalte mit Migrationsgeschichte lässt sich sozioökonomisch keine distinkte Struktur feststellen, allerdings weisen sie demographische Besonderheiten auf, da sie stark von großen Familien mit mittleren Einkommen geprägt sind, welche höhere Mietpreise mit Flächenverzicht kompensieren.

TEIL C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die Prüfung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung erfolgt in vier Schritten. Zu prüfen ist, ob:

1. eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung vorliegt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern darauf, ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.
2. bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, sind im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflussbar.
3. eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

Die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen ist damit abgeschlossen. Erst dann wird überprüft, ob:

4. der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotenzial), die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes (Aufwertungsdruck) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotenzial) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fortauern werden; und ob dies durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden kann.

Informationen und Analysen, welche zur Beurteilung notwendig sind, wurden in den Kapiteln 4 bis 7 dargestellt, sodass in Kapitel 8 die schrittweise Prüfung erfolgen kann. Auch Teil des Kapitels sind aus den Ergebnissen der Prüfungen abgeleitete Empfehlungen zur Gebietsbegrenzung.

8.1 Aktuelle Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse und Gebietsbindung

Bevor Entwicklungstendenzen innerhalb der Sozial- und Wohnungsstruktur in den Blick genommen werden können, sind die Erkenntnisse zum erhobenen Ist-Zustand der Sozial- und Wohnungsstruktur sowie zu der örtlichen Gebietsbindung zusammenzufassen. Dies erfolgte bereits anhand der Zwischenfazit von Kapitel 4 bis 6, welche hier in reduzierter Form zusammengeführt werden:

Die Bevölkerung des Untersuchungsgebietes Kreuzberg-Nord ist heterogen. Die Sozialstruktur des Gebietes beinhaltet verschiedene Alters- und Erwerbsgruppen sowie Haushaltstypen in jeweils relevantem Umfang. Das Gebiet besticht durch einen hohen Migrationsanteil, mehr als zwei Drittel der Bewohner*innen verfügen über eine Migrationsgeschichte. Die Altersstruktur ist in vielen Punkten ähnlich zu Bezirk und Gesamtstadt. Im Vergleich zum Bezirk zeigt sich ein geringerer Anteil von Personen mittleren Alters, im Vergleich zu Berlin ein geringerer Anteil von Personen ab 65 Jahren. In annähernd einem Fünftel der Haushalte lebt mindestens ein Kind. Kleine Haushalte bis zwei Personen sind im Gebiet die häufigste Haushaltsgröße. Dies bedeutet jedoch nicht, dass große Haushalte nur einen marginalen Teil der Bevölkerungsstruktur ausmachen. Insgesamt lebt mehr als ein Fünftel der Bewohner*innen in einem Haushalt mit mindestens vier Personen.

Die Mehrheit der erfassten Haushalte verfügt über ein für Berlin unterdurchschnittliches Einkommen. Mit einem mittleren Äquivalenzeinkommen von 2.000 € ist der sozioökonomische Status der Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt niedrig. Insbesondere sehr kleine oder sehr große Haushalte sowie Haushalte mit Rentner*innen, Studierenden oder Auszubildenden und Arbeitslosen weisen geringe

Einkommenswerte auf. Auch die Erwerbstätigenquote ist im Vergleich zur Bezirks- und Stadtebene unterdurchschnittlich.

Die deutliche Mehrheit der Gebietsbevölkerung wohnt zur Miete. Rund ein Drittel der Wohnungen fällt auf landeseigene Eigentümer*innen, sodass kommunaler Wohnraum im Gebiet eine größere Präsenz hat. Gleichwohl befindet sich der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in der Hand privatwirtschaftlicher Vermieter*innen. Die Preisstruktur im lokalen Mietsegment korrespondiert (mit gewissen Einschränkungen) mit der unterdurchschnittlichen Einkommenslage im Gebiet. Das mittlere Mietniveau ist im Vergleich zum Median des Berliner Mietspiegels zwar leicht überdurchschnittlich, insgesamt machen niedrig bis moderat bepreiste Mietwohnungen aber einen wesentlichen Teil der Wohnungsstruktur des Untersuchungsgebietes aus. Für annähernd die Hälfte der Wohnungen wird eine Nettokaltmiete von unter 8,00 €/m² abgerufen, was im Vergleich zu anderen Aufwertungsgebieten einen noch umfassenden Bestand an leistbarem Wohnraum anzeigt. Dennoch, auch bei diesem Mietniveau sind viele Haushalte im Gebiet nicht zuletzt durch das niedrigere Einkommensniveau durch ihre Mietzahlungen bereits deutlich belastet. Mit 32 % weist die durchschnittliche Warmmietbelastung im Gebiet auf eine für viele Haushalte angespannte Versorgungslage hin.

Hinsichtlich Größe und Ausstattung ist der Wohnungsbestand des Untersuchungsgebietes Kreuzberg-Nord zur Bevölkerungs- bzw. Haushaltsstruktur weitgehend passend, obgleich durch die ungleiche Verteilung des Wohnraums etwa ein Zehntel der Haushalte überbelegt wohnt. Rund drei Viertel des Bestandes zählt zum Wohnungsbau der Nachkriegszeit, welcher fast durchweg im Vollstandard ausgestattet ist und durch die epochenspezifischen Bauweisen (etwa hohe Häuser mit Balkonen und vor Erstbezug verbauten Aufzügen) ein relativ hohes Ausstattungsniveau aufweist. Modernere höherwertige Merkmale (etwa Audiosprechanlagen, Zweitbäder, ebenerdige Duschen, Solaranlagen u. v. m.) sind dagegen bisher nur in geringem Umfang verbaut.

Insgesamt ist das Stimmungsbild der Bewohner*innen zu ihrem Wohnumfeld gut. Besonders geschätzt wird von den Bewohner*innen die zentrale Lage, das gastronomische und gewerbliche Angebot sowie, dass der Wohnalltag im Gebiet für sie finanziell tragbar ist. Die Mehrheit der Bewohner*innen greift in der Alltagsgestaltung auf die soziale Infrastruktur und die sozialen Netze ihrer Nachbarschaft zurück. Haushalte, die die jeweiligen Infrastrukturangebote nutzen oder als wichtig für ihren Alltag erachten, erkennen mehrheitlich für sich eine ausreichende Versorgung mit Bildungsangeboten, Verkehrsinfrastruktur, Grünräumen usw. an. Rund 88 % der Bewohnenden nehmen in ihrer Alltagsgestaltung nachbarschaftliche Hilfen an oder unterstützen selbst benachbarte Haushalte. In jedem zweiten Fall geht hierbei die nachbarschaftliche Unterstützung über kleine Gefälligkeiten (z. B. Pakete annehmen) hinaus und beinhaltet z. B. das Beraten in Alltagsfragen oder das Besorgen von Lebensmitteln.

Das positive Stimmungsbild der Bewohner*innen und die Verflechtung mit ihrem Wohnumfeld zeigt sich auch bei Betrachtung der abgefragten Wohndauer und des Umzugsinteresses. So leben mehr als die Hälfte der Befragten seit über zehn Jahren im Gebiet, zugleich wünschen deutlich mehr als drei Viertel der befragten Haushalte, auch in Zukunft in ihrer Nachbarschaft wohnen zu können.

Zusammengefasst zeichnet sich das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur und eine unterdurchschnittliche Einkommensstruktur aus. Die soziale Infrastruktur des Gebietes wird indessen von seiner Bewohnerschaft rege genutzt. Viele Bewohner*innen pflegen nachbarschaftliche Kontakte und unterstützen sich im unterschiedlichen Ausmaß in der Alltagsbewältigung. Die Wohnungsstruktur des Gebietes ist zur Sozialstruktur weitgehend passend. Beengte Wohnverhältnisse finden sich vor allem bei großen Haushalten. Das Ausstattungsniveau der primär in der Nachkriegsära errichteten Wohnungen ist gut, wobei in einem Großteil des Bestandes keine nennenswerte Häufung an wohnwerterhöhenden Merkmalen vorliegt. Das lokale Niveau der Bestandsmieten liegt etwas über den gesamtstädtischen Vergleichswerten, während weiterhin in größerem Umfang für die Innenstadtlage preiswerte Mietwohnungen verfügbar sind. Angesichts der Häufung an einkommensarmen Haushalten ist die durchschnittliche Warmmietbelastung im Gebiet dennoch hoch.

8.2 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Um die Sozialstrukturdynamik im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord einschätzen zu können, sind die beobachtbaren Veränderungsdynamiken sowie ihre baulichen Zusammenhänge zusammenzufassen. Die Veränderung der Sozialstruktur bezieht sich dabei sowohl auf Vergleiche mit amtlichen Daten aufbauend auf Auswertungen aus Kapitel 4, als auch auf die in Kapitel 7 durchgeführte Zuzugsanalyse.

Gemäß der in Kapitel 4.1.1. ausgewerteten Bevölkerungsstatistik liegt im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord ein Bevölkerungswachstum vor. Zwischen den Jahren 2019 und 2023 (jeweils Stichtag 31.12.) lässt sich ein positiver Entwicklungssaldo nachvollziehen. Insgesamt hat die Bevölkerung seit 2019 um 678 Personen zugenommen, was eine Wachstumsrate von 1,9 % bedeutet. Hiermit liegt das Bevölkerungswachstum über dem bezirklichen Niveau aber unter dem Niveau der Gesamtstadt.

Die amtliche Einwohnerstatistik zeigt ferner, dass ein Bevölkerungswachstum vorrangig in den Blöcken vorliegt, in denen jüngere Neubauvorhaben verortet sind. Dies ist angesichts einer Leerstandsquote von rund 3,5 % erwartbar. Da im Bestand nur beschränkte Kapazitäten für zusätzliche Haushalte existieren, bedarf es für eine Bevölkerungszunahme neu geschaffenen Wohnraum.

Das Bevölkerungswachstum in Neubaubeständen bedeutet jedoch nicht, dass sich zugezogene Haushalte maßgeblich auf die Neubaubestände im Gebiet konzentrieren. Ergebnisse der Haushaltsbefragung belegen, dass der überwiegende Teil der seit 2020 in das Gebiet gezogenen Haushalte Wohnungen in Altbau- und Nachkriegsbeständen bewohnt. Die meisten zugezogenen Haushalte beziehen in diesem Sinne nicht als Erstmieter*in ihre Wohnung, sondern sind Folgemieter*innen z. B. nach Mieterwechsel oder Modernisierung.

Ergebnisse aus Kapitel 7.2 machen deutlich, inwiefern sich im Rahmen des Zuzugs eine soziostrukturelle Veränderung abzeichnet. Hier wurden Kennwerte der Sozial- und Wohnverhältnisse von zuziehenden Haushalten mit Werten von Haushalten verglichen, die bereits vor 2020 im Gebiet lebten. Insgesamt gehört jeder vierte erhobene Haushalt zur Zuzugsgruppe. Die Sozialstruktur zuziehender Haushalte hebt sich deutlich von länger im Gebiet ansässigen Haushalten ab. Markante Unterschiede zeigen sich unter soziodemografischen und ökonomischen Gesichtspunkten. Anders als in der Stammbevölkerung setzt sich die Zuzugsgruppe mehrheitlich aus Personen im mittleren Alter (27 bis 45 Jahre) zusammen, während unter anderem der Anteil von Rentnerhaushalten stark reduziert ist. Dies korrespondiert mit Daten der Einwohnerstatistik, die ebenfalls einen Zugang der mittleren Altersgruppe registriert. Die Einkommenslage der Zuzugsgruppe ist gegenüber länger ansässigen Haushalten deutlich verbessert. Zuziehende Haushalte verfügen im Schnitt über ein um mehr als 25 % höheres Äquivalenzeinkommen (und liegen somit über dem Berliner Median), der Anteil einkommensärmerer Haushalte ist gegenüber der Bestandsbevölkerung nahezu halbiert. Die höchsten Einkommenswerte liegen in den jüngst bezogenen Neubaubeständen vor, gleichwohl hebt sich auch die Einkommenslage von Zuzugshaushalten im Alt- und Nachkriegsbau deutlich von der Stammbevölkerung ab.

Die im Schnitt höheren Einkommen ermöglichen den zuziehenden Haushalten, Wohnungen zu deutlich höheren Mieten und mit ggf. höherwertiger Ausstattung anzumieten. Entsprechend liegt die durchschnittliche Kaltmiete zuziehender Haushalte um mehr als 40 % über dem Mietniveau von Haushalten, die bereits vor 2020 im Gebiet wohnten. Gleichzeitig ist aufgrund der Einkommenslage (und etwaigen Flächeneinsparungen) die Mietbelastung zugezogener Haushalte geringer als bei länger ansässigen Haushalten.

Insgesamt zeigt sich somit im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord eine deutliche Zuzugsdynamik, die sich vorwiegend auf den Wohnungsbestand im Alt- und Nachkriegsbau konzentriert. Hierbei weicht die Sozialstruktur der zuziehenden Haushalte in bestimmten Punkten markant von der Struktur länger ansässiger Haushalte ab. So sind zuziehende Haushalte im Schnitt einkommensstärker und zuziehende Personen befinden sich für das Gebiet überproportional häufig im mittleren Alter. Das gehobene Einkommensniveau zuziehender Haushalte ermöglicht die Finanzierung der steigenden Angebotsmieten vor Ort. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass nicht wenige Haushalte, die bereits seit mehr als fünf Jahren im Gebiet leben, eine hohe Einkommensbelastung in Kauf nehmen müssen, um dieses Niveau der Angebotsmieten tragen zu können.

8.3 Bauliche Prozesse

Weiterführend ist zu diskutieren, inwiefern bauliche Prozesse mit den Sozialstrukturdynamiken in Verbindung gebracht werden können. Herangezogen werden dafür insbesondere Zeitvergleiche und dynamische Indikatoren aus Kapitel 5 sowie Beobachtungen zu Effekten von Ausstattung, Modernisierung und Eigentumsform aus Kapitel 7.

Zuerst sind etwaige Veränderungen im Wohnungsbestand seit der Untersuchung von 2022 zu erörtern. Im Zeitraum 2022 bis 2025 wurden im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord verschiedene Vorhaben für den Wohnungsneubau angestoßen und teilweise abgeschlossen. Hervorzuheben ist die Wohnbebauung in der Umgebung des ehemaligen Postbank-Hochhauses. Hier wurden von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo und dem Privatinvestor Pandion AG über 400 neue Wohnungen errichtet. Hinzukommen weitere kleine Vorhaben. Hierzu zählen auch Dachgeschossausbauten im Bestand, für die gemäß Geschäftsbuch des Bezirksamtes im Betrachtungszeitraum 14 erhaltungsrechtliche Genehmigungen erteilt wurden. Zwar ist Neubau formell durch soziale Erhaltungsverordnungen nicht steuerbar. Es entspricht aber der Erfahrung, dass Neubau und der damit verbundene Zuzug sich auf die Infrastrukturnutzungen im Gebiet auswirkt und insbesondere sehr hochpreisiger Neubau auch in unmittelbarer Nähe des Gebiets genau die Vorbildwirkung entfaltet, auf deren Verhinderung im Bestand abgezielt wird.

Für das soziale Erhaltungsrecht vorrangig relevante bauliche Prozesse sind Ausstattungsveränderungen im Bestand. Ein direkter Vergleich der örtlichen Wohnungsausstattung mit der Ausstattungslage von 2022 ist aufgrund von Unterschieden im Fragedesign nur eingeschränkt möglich und kann nur für die Bestände in der bisherigen Gebietskulisse der sozialen Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord durchgeführt werden. Bei vorsichtiger Interpretation (und unter Berücksichtigung etwaiger Stichprobenfehler) zeichnet sich in einzelnen Punkten eine Ausstattungsverbesserung ab. Hierzu zählen vorwiegend energetische Maßnahmen, insbesondere die Dämmung der Außenfassade (Kapitel 5.1.2). Diese Entwicklung korrespondiert mit der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspraxis, die allem voran bei energetischen Maßnahmen unter gewissen Vorraussetzungen eine Genehmigungsfähigkeit vorsieht.

Weitere Indikatoren für örtliche Ausstattungsveränderungen im Bestand sind die in der Haushaltsbefragung erhobenen Mieterangaben zu Modernisierungsprozessen und die amtliche Statistik zu erhaltungsrechtlichen Verfahren. Hier zeigt sich, dass auch nach Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet ein Modernisierungsgeschehen bzw. Modernisierungsinteresse ausgehend von der Eigentümerseite besteht. Rund 17 % der Befragten gibt an, dass in den letzten fünf Jahren in ihrer Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, vorrangig unmittelbar vor dem Einzug. Das zuständige Amt bearbeitete in den Jahren 2022 bis 2024 pro Jahr im Schnitt 51 erhaltungsrechtliche Anträge, allem voran zur Sanierung von Leerwohnungen.

Eine besondere Relevanz aus erhaltungsrechtlicher Perspektive haben die etwaigen soziostrukturellen Effekte von baulichen Aspekten – also die Ausstattung einer Wohnung und die Aufwertung dieser Ausstattung. Ergebnisse in Kapitel 7.4 zeigen für das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord einen positiven statistischen Zusammenhang von Ausstattung, Miete und Einkommen: Je mehr wohnwerterhöhende Merkmale in einer Wohnung verbaut sind, desto höher ist der zugehörige Mietpreis und desto einkommensstärker der dort lebende Haushalt. Haushalte in Wohnungen mit mindestens fünf höherwertigen Ausstattungsmerkmalen verfügen bspw. im Mittel über ein um mehr als 50 % höheres Äquivalenzeinkommen und zahlen eine um mehr als 50 % höhere Quadratmeterkaltmiete als Haushalte in weniger umfassend ausgestatteten Wohnungen. Auch der individuelle Effekt ausgewählter Ausstattungsmerkmale wurde geprüft. Hier zeigt sich für Haushalte in Altbauwohnungen mit Aufzug und Wohnungen mit Zweitbad ein ähnlicher Einkommenseffekt.

Neben der konkreten baulichen Veränderung der Wohnung können auch etwaige Veränderungen in der Eigentumsform unter dem Gesichtspunkt der Aufwertung betrachtet werden. Ein diesbezüglicher Indikator für Aufwertungsprozesse ist die Quote von selbstgenutztem und vermietetem Einzeleigen-

tum und der sozialstrukturelle Effekt dieser Eigentumsform. In beiden Fällen handelt es sich nicht explizit um eine bauliche Änderung, sondern eher um eine Umstellung der „Tenure“ (s. Glossar), also der Eigentums- und Verfügungsrechte, die aber für das soziale Erhaltungsrecht relevante Effekte haben und über Umwandlungsvorbehalte gesteuert werden. Im Untersuchungsgebiet leben etwas mehr als ein Zehntel der erhobenen Haushalte im Einzeleigentum – sowohl als selbstnutzende Eigentümer*innen als auch als Mieter*innen vermieteter Eigentumswohnungen. Betrachtet man im Sinne der Vergleichbarkeit nur das bestehende soziale Erhaltungsgebiet Kreuzberg-Nord, so blieb der Anteil des Einzeleigentums seit der letzten Untersuchung 2022 und gemessen an Daten zum Umwandlungsgeschehen hier weitgehend konstant.⁶⁵ Gemäß Ergebnissen von Kapitel 7.3 hebt sich die Bewohnerschaft von Eigentumswohnungen markant vom Rest der Bevölkerung ab – ähnlich zu Haushalten in umfassend ausgestatteten Wohnungen. So ist die Einkommenslage der Haushalte stark überdurchschnittlich, wie auch die Ausstattungslage und der Wohnflächenkonsum. Zudem zählen vermietete Eigentumswohnungen in der Stichprobe zu den Beständen, für die die höchsten Mietpreise aufgerufen werden.

Insgesamt kann gezeigt werden, dass im Untersuchungsgebiet eine gehobene Ausstattungslage sowie Aufwertungs- und Umwandlungsprozesse mit sozialstrukturellen Effekten einhergehen. Seit der letzten Untersuchung erfolgten im Wohnungsbestand von Kreuzberg-Nord vor allem bauliche Aufwertungen, die in gewissen Punkten durch die lokale Erhaltungsverordnung gesteuert wurden. Das Umwandlungsgeschehen war über die letzten Jahre im Vergleich zu Bezirk und Gesamtstadt moderat.

8.4 Voraussetzungen für zukünftige baulich bedingte Veränderungen der Bevölkerungsstruktur

Wie in den vorangestellten Abschnitten zusammengefasst wurde, bestätigt sich für das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord, dass im Gebiet eine soziale Mischung im Sinne einer demografisch und sozioökonomisch gemischten Bevölkerungsstruktur vorliegt und, dass eine relevante Alltagsverflechtung zwischen Bewohner*innen und Gebiet besteht. Ferner bestätigt sich, dass ein Zuzug einkommensstärkerer Schichten mittleren Alters zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt. Ebenso bestätigt sich, dass diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch bauliche Prozesse, welche in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts fallen, (mit-)getragen werden. In diesem Sinne sind bereits erste wesentliche Voraussetzungen für einen Fortbestand und eine mögliche Erweiterung der sozialen Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord erfüllt.

In den nächsten Abschnitten (Kapitel 8.4.1 bis 8.4.3) wird nun evaluiert, ob im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord ebenfalls die Voraussetzungen bestehen, dass sich jene (auch) baulich bedingten Veränderungsprozesse fortsetzen oder gar intensivieren könnten. Hierzu wird geprüft, ob weiterhin Aufwertungsspielräume im Wohnungsbestand vorliegen (Aufwertungspotenzial), ob eine Nutzung dieser Aufwertungsspielräume von Eigentümerseite aus wahrscheinlich ist (Aufwertungsdruck) und ob im Gebiet in ausreichender Anzahl noch Haushalte wohnhaft sind, die angesichts von (mietpreissteigernden) Aufwertungsprozessen Gefahr laufen, verdrängt zu werden (Verdrängungspotenzial). Sollte eine Prüfung bspw. kaum noch Aufwertungsspielräume aufzeigen, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung nicht zielführend, da im Rahmen der Regulierung von Ausstattungsveränderungen kaum noch Einfluss auf Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur genommen werden könnte.

8.4.1 Aufwertungspotenzial

Es ist mit Blick auf die zukünftige Wirkung der Erhaltungsverordnung zu prüfen, inwieweit bauliche Spielräume bestehen, deren Ausnutzung die beobachtete oder prognostizierte Sozialstrukturveränderung fortsetzen oder intensivieren kann.

⁶⁵ Das moderate Umwandlungsgeschehen erklärt sich mitunter durch die Einführung von § 250 BauGB im Jahr 2021. Das Gesetz sieht neue Hürden für die Umwandlung in Einzeleigentum vor, u. a. die Voraussetzung, dass zwei Drittel der Mieter*innen ihre Wohnung nach der Umwandlung zur Selbstnutzung erwerben. Nicht zuletzt in einkommensärmeren Gebieten mit vielen Wohnungshochhäusern ist eine umfassende Umwandlungsdynamik angesichts dieser Regelungen unwahrscheinlich.

Für die Bewertung des Aufwertungspotenzials wird mit dem Baualter des örtlichen Wohnungsbestandes begonnen. Es wird vorrangig in älteren Gebäuden von relevanten Aufwertungsspielräumen ausgegangen, da eine größere Abnutzung der Bausubstanz und ein nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard in erster Linie hier zum Tragen kommen. Umgekehrt sind im jüngeren Wohnungsneubau nur geringe Aufwertungsspielräume zu vermuten – auch, weil größere Aufwertungsinvestitionen in den ersten Jahren nach Baufertigstellung wirtschaftlich irrational erscheinen. Wie in Kapitel 5.1 dargelegt, zählt im Untersuchungsgebiet weniger als ein Fünftel des Wohnungsbestandes zum seit 1990 fertiggestellten Neubau. Folglich weisen über 80 % des Bestandes ein Baualter auf, das auf größere Aufwertungsspielräume hindeutet. Hierzu zählt ein relativ kleiner Anteil von gründerzeitlichen Altbauten, der überwiegende Teil des Bestandes fällt in die Bauperiode der Nachkriegszeit. Da sich gemäß gängiger immobilienwirtschaftlicher Schätzungen bei vielen Gebäuden der 1950er bis 1980er Jahre das Ende von Nutzungszyklen abzeichnet, steigt auch hier die bauliche Notwendigkeit von umfassenderen Instandsetzungsarbeiten und das begleitende Potenzial von Ausstattungsmodernisierungen.⁶⁶ Parallel zeigen Erfahrungen aus verschiedenen sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, dass aufwertungs-zentrierte Verwertungsstrategien längst nicht mehr auf die gründerzeitliche Bebauung fokussiert sind, sondern sich ebenso an die funktionalistische Bebauung der Nachkriegszeit richten.

Weiterführend ist die konkrete Ausstattungssituation im Gebiet zu prüfen. So besteht die Möglichkeit, dass aufgrund jüngerer Aufwertungsprozesse auch im Alt- und Nachkriegsbestand die Aufwertungsspielräume bereits minimiert sind. Im Untersuchungsgebiet lässt sich eine solch umfassende bisherige Aufwertung (weiterhin) nicht nachvollziehen. Rund zwei Drittel der erhobenen Wohnungen verfügen über maximal drei wohnwerterhöhende Merkmale. Weitverbreitet sind bestimmte bauliche Standards des sozialen Wohnungsbaus der späteren Nachkriegsära, hierzu zählt eine modernere Verglasung der Fenster, Personenaufzüge und Balkone. Viele andere gehobene Merkmale sind im Gebiet hingegen nur in einem kleinen Teil des Bestandes verbaut. Sowohl Merkmale, deren Nachrüstung kostenintensivere Maßnahmen erwarten lassen, wie Zweitbäder oder Fußbodenheizungen, als auch Merkmale, die mit verhältnismäßig wenig Aufwand umzusetzen sind, wie kleinere Ergänzungen in der Sanitärausstattung, sind im Untersuchungsgebiet nicht flächenendeckend zu finden.

Bei der energetischen Ausstattung zeigt sich angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie modernen energiesparenden Heizungssystemen ebenfalls viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nur eingeschränkt im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts beeinflusst werden können.

Zuletzt ist in der Evaluation des Aufwertungspotenzials auf die Eigentümerstruktur einzugehen. Wie zuvor beschrieben, zeichnet sich das Gebiet durch einen vergleichsweise hohen Anteil von landeseigenen Wohnungen aus. Zwar zeigen Beispiele in der Vergangenheit, dass auch LWU verdrängungsfördernde Aufwertungsprozesse anstoßen können, prinzipiell ist für die Entwicklung der landeseigenen Bestände aber von einer aus sozialen Gesichtspunkten behutsameren Bestandsentwicklung auszugehen. Sollte sich insofern abzeichnen, dass die aufgezeigten Aufwertungsspielräume vor allem in landeseigenen Wohnungen vorliegen und die Ausstattungssituation im privaten Wohnungsbestand eine gänzlich andere ist, müsste das Aufwertungspotenzial im Gebiet ggf. anders evaluiert werden. Um diesen Umstand zu prüfen, wurde in Kapitel 5.1.2 in Tab. 9 die Ausstattungssituation von Wohnungen privater Vermieter*innen (Wohnungsunternehmen sowie private Eigentümer*innen von Mietshäusern und vermieteten Eigentumswohnungen) gesondert ausgewertet. Die Auswertung zeigt, dass die Ausstattungssituation in privaten Beständen nur unwesentlich von den Verhältnissen in der Gesamtstichprobe abweicht. Relevante Aufwertungsspielräume bestehen im Gebiet demnach nicht zuletzt auch weiterhin im privaten Wohnungsbau.

Zusammengefasst sind im Wohngebäudebestand des Untersuchungsgebietes Kreuzberg-Nord weiterhin deutliche Aufwertungspotenziale erkennbar. Ein Großteil des Wohnungsbestandes zählt zu

⁶⁶ Immobilienökonomische Schätzungen gehen für fremdgenutzte Wohngebäude von einem Lebenszyklus von 30 bis 50 Jahren aus, d. h. nach dieser Zeitspanne sind vollständige Revitalisierungsmaßnahmen durchzuführen, was neben Instandsetzungs- auch Modernisierungsmaßnahmen einschließt. Vgl. Kurzrock, B.-M., 2017: Lebenszyklus von Immobilien. In: Rottke, N.B.; Thomas, M. (Hg.): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden: Springer, S. 422-446.

älteren Baualtersklassen, in denen die Wahrscheinlichkeit für Aufwertungsprozesse im Zeitverlauf zunimmt, während verschiedene umlagefähige Ausstattungsmerkmale bisher nicht flächendeckend in den Wohnungen des Gebietes verbaut sind. Zudem existieren sowohl im öffentlichen als auch im privaten Wohnungssegment relevante Aufwertungsspielräume.

8.4.2 Aufwertungsdruck

Das Konzept des Aufwertungsdrucks beschreibt, inwiefern gemäß lokaler Dynamiken im Wohnungsmarkt abzuschätzen ist, dass die festgestellten Aufwertungsspielräume von Eigentümer*innen genutzt werden. Sollte sich kein aufwertungsgebundenes Verwertungsinteresse für den lokalen Wohnraum zeigen, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung ggf. nicht gerechtfertigt.

Für die Evaluation des Aufwertungsdrucks im Untersuchungsgebiet wird auf die Auswertungsergebnisse zur Mietentwicklung, zum lokalen Umwandlungs-, Verkaufs- und Modernisierungsgeschehen sowie zur Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes zurückgegriffen, wie sie in den Kapiteln 5.3 bis 5.6 dargestellt sind. Prinzipiell lässt sich nachvollziehen, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord in den letzten Jahren für den lokalen Wohnraum ein ökonomischer Verwertungsdruck besteht. So zeigen die lokalen Angebotsmieten eine klare Aufwärtsdynamik. Auch zeigen Daten von SenStadt zum lokalen Einzeleigentum, dass über die letzten Jahre weiterhin Umwandlungen stattfanden und Eigentumswohnungen erfolgreich veräußert werden konnten.

Das Niveau dieser Indikatoren bleibt indessen zumeist unter den Referenzwerten für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin. Hierbei sind allerdings bestimmte Spezifika des Untersuchungsgebietes zu beachten. Die vermeintlich gedämpfte Verwertungsdruck erklärt sich zum ersten durch das örtliche Volumen an Eigentumswohnungen. Wie für Großwohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne nicht untypisch, ist im Vergleich zu gründerzeitlich dominierten Erhaltungsgebieten der Bestand an Eigentumswohnungen eher klein. Folglich kann auch der Maximalanteil verkaufter Eigentumswohnungen nicht umfassend sein. Hinzu kommt zum zweiten die Einführung des § 250 BauGB, der seit 2021 in Berlin zur Anwendung kommt und neue Voraussetzungen für Umwandlungsprozesse vorsieht. So bedarf es für eine Umwandlung ggf. einen hohen Käuferanteil in der derzeitigen Mieterschaft, was gerade in einkommensärmeren Wohngebieten eine umfassende Umwandlungsdynamik eher unwahrscheinlich macht. Zum dritten zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen für Berlin überproportional hohen Anteil an landeseigenen Wohnungen aus. Da für landeseigene Wohnungsbestände derzeit eine Umwandlung und Privatisierung von Wohnraum ausgeschlossen ist und auch für Neuvermietungs-mieten und Mieterhöhungen engere Spielräume bestehen, sind in Gebieten mit vielen landeseigenen Wohnungen besagte Kennwerte niedriger.

Im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord ist all dies aber nicht gleichbedeutend damit, dass im privaten Wohnungssegment, welches hier mehr als die Hälfte des Bestandes ausmacht, ein prinzipiell schwacher Verwertungsdruck für den lokalen Wohnraum vorliegt. Eher werden anstelle von Umwandlungen andere Verwertungsstrategien bevorzugt. Die Auswertungsergebnisse belegen, dass weiterhin im erhaltungsrechtlich relevanten Ausmaß ein Eigentümerinteresse besteht, Aufwertungsprozesse anzustoßen und Wohngebäude gewinnmaximierend zu veräußern und zu bewirtschaften. Dies belegen Mieterangaben zu Modernisierungsprozessen, die Antragsstatistik des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes sowie die z. T. große Differenz zwischen Bestands- und Neuvermietungs-mieten. Unter anderem berichtet mehr als Fünftel der Befragten, dass in den letzten fünf Jahren oder kurz vor ihrem Einzug Modernisierungsarbeiten in ihrer Wohnung stattfanden oder zeitnah beginnen sollen.

Zudem deuten die Standortfaktoren des Untersuchungsgebietes Kreuzberg-Nord, die jüngere Historie an Bauvorhaben und die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes auf einen Aufwertungsdruck hin. Das Gebiet gilt gerade durch seine hohe Zentralität im Stadtgefüge (z. T. in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz) als potenzialreiche Wohnlage. Der aktuelle Wohnungsneubau im Umfeld des ehemaligen Postbank-Hochhauses wie auch das bereits seit längerem verhandelte Neu- und Umbauvorhaben der Wohnbebauung des Hafenplatzes zeigen exemplarisch, dass Investor*innen versuchen, diese Potenziale zu erschließen. Gleichzeitig belegt die Haushaltsbefragung, dass gerade durch einkommensstärkere Zuzugshaushalte im Gebiet eine Nachfrage für ausstattungsreichen und höherpreisigen

Wohnraum entsteht. Dass währenddessen der Sozialwohnungsbestand im Gebiet durch Bindungsverluste abnimmt, bedeutet nicht nur den Verlust preisgebunden Wohnraums für verdrängungsgefährdete Haushalte (s. Kapitel 8.4.3). Gleichzeitig werden nach Bindungsverlust aufwertungsgebundene Mietsteigerung und der preissteigernde Wohnungsverkauf wahrscheinlicher.

Insgesamt liegt im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord für den lokalen Wohnungsbestand ein Aufwertungsdruck vor. Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten zeigen eine markante Aufwärtsdynamik. Ergebnisse der Haushaltsbefragung machen hieran anknüpfend deutlich, dass im Untersuchungsgebiet ausstattungsreiche Wohnungen zu höheren Preisen vermietet werden und dass eine Nachfrage nach diesem Wohnraum besteht. Für die Eigentümerseite – d. h. vorrangig gewinnorientierte Eigentümer*innen ohne dezidierte Gemeinwohlorientierung – bestehen somit Anreize, die gegebenen Aufwertungspotenziale gewinnsteigernd wahrzunehmen. Hinzu kommt ein kontinuierliches Verkaufs- und Baugeschehen im Gebiet als auch neue Verwertungsspielräume durch größere Bindungsverluste im lokalen Sozialbaubestand.

8.4.3 Verdrängungspotenzial

In den vorhergehenden Kapiteln wurde dargelegt, dass sowohl ein Aufwertungspotenzial als auch ein Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord vorliegt. Als dritter Schritt für die Überprüfung einer zukünftigen baulich bedingten Sozialstrukturveränderung folgt nun die Bewertung des örtlichen Verdrängungspotenzials. Hierfür wird erörtert, inwiefern im Gebiet nach wie vor in relevanter Anzahl verdrängungsgefährdete Haushalte leben, die insbesondere im Falle aufwertungsgebundener Mietsteigerungen Gefahr laufen, Wohnraum im Gebiet nicht unterhalten zu können. Als zentraler Faktor für die Verdrängungsgefährdung eines Haushaltes gilt in diesem Zusammenhang seine ökonomische Situation, vorrangig evaluiert anhand des Äquivalenzeinkommens und der Mietbelastung. Des Weiteren können soziodemografische Aspekte wie eine hohe Personenzahl im Haushalt oder ein hohes Alter eine adäquate Versorgung mit Wohnraum erschweren, was sich ebenfalls auf die Verdrängungsgefährdung eines Haushaltes auswirkt.

8.4.3.1 Eigentumsverhältnisse und Vermietertypen

Mehr als 90 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord wohnen zur Miete. Folglich kann die Gefahr einer mieteninduzierten Verdrängung prinzipiell fast die gesamte Gebietsbevölkerung treffen (s. Kapitel 5.2). Das steigende Niveau der Angebotsmieten und der wachsende Abstand zum Bestandsmietniveau machen diese allgemeine Gefährdung fassbar.⁶⁷ Hierbei sind vor allem Haushalte in den Wohnungen von gewinnorientiert wirtschaftenden Unternehmen und Privatpersonen betroffen, die mehr als die Hälfte des Mietwohnungsbestandes ausmachen. Das Mietniveau und die Preisentwicklung im landeseigenen Mietwohnungsbestand sind demgegenüber deutlich gedämpft (s. Kapitel 5.2 und 7.3.2).

Landeseigene Mietwohnungen umfassen etwas mehr als ein Drittel des erhobenen Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord, ein für Berlin überproportionaler Wert. Angesichts dieses Umstandes gilt es zu prüfen, ob sich verdrängungsgefährdete Haushalte weitgehend auf diesen Wohnungsbestand konzentrieren. Wäre dies der Fall, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung ggf. nicht zielführend, da im Fall von landeseigenen Wohnungen auch andere Mittel für den Schutz verdrängungsgefährdeter Haushalte und somit für den Schutz der Bevölkerungsstruktur angewendet werden können. Die Ergebnisse aus Kapitel 7.3.2 zeigen an, dass die LWU im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord tendenziell ihrem sozialen Versorgungsauftrag nachkommen – zumindest gemessen an den analysierten Kennwerten. Die LWU bieten ihre Wohnungen im Gebiet tendenziell zu niedrigen Mieten an, gleichzeitig verfügen viele dort lebende Haushalte über ein vergleichsweise niedriges Einkommen. Dies bedeutet im Umkehrschluss allerdings nicht, dass verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen in privaten, gewinnorientiert bewirtschafteten Wohnungen abwesend sind. In allen privaten Beständen verfügt mindestens ein Drittel der Mieterhaushalte über ein Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median. Auch Haushalte mit einer hohen Mietbelastung und besondere Bedarfsgruppen, wie

⁶⁷ Hinzu kommt, dass mehr als annähernd 10 % der Mieterhaushalte über Staffel- oder Indexmietverträge verfügen (s. Kapitel 5.4.4, 12 % der Mieterhöhungen, die 76 % der Mietenden treffen). Diese Vertragsformen sind erfahrungsgemäß mit einer besonders hohen individuellen Mietendynamik verbunden, was den finanziellen Druck auf die Mieter*innen zusätzlich erhöht.

sie in nächsten Kapiteln nochmals thematisiert werden, finden sich in relevantem Ausmaß auch im privaten Wohnungsbestand.

8.4.3.2 Mietbelastung und Einkommen

Eine Verdrängungsgefährdung ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von Einkommen und Miete. Je höher der bereits für die Miete aufgewendete Teil des Einkommens ist, desto weniger tragbar werden zukünftige Mieterhöhungen. Im Untersuchungsgebiet müssen Haushalte durchschnittlich 32 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen (s. Kapitel 5.3.2). Damit liegt im Untersuchungsgebiet bereits der Durchschnittswert der Warmmietbelastung über der 30 %-Marke, ab der von einer hohen Belastung ausgegangen wird. Insgesamt sind fast die Hälfte aller Haushalte von einer Mietbelastung ab 30 % betroffen, in Berlin ein für soziale Erhaltungsgebiete hoher Anteil.

Tab. 38. Anteil der Haushalte mit erhöhter Warmmietbelastung

in % aller Haushalte		Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
		alle HH	HH mit Einkommen unter dem Berliner Median
Bruttowarm- mietbelastung	...über 30 %	49%	70%
	...über 40 %	20%	35%
	...über 50 %	09%	17%
Gültige Fälle (n)		864	424

Haushalte mit geringen Einkommen sind durch eine hohe Mietbelastung gefährdet, weil sie schon bei geringeren absoluten Mieten an ihre Belastungsgrenzen stoßen und im Falle eines Auszugs geringere Chancen haben, sich aufgrund der höheren Angebotsmieten am Neuvermietungsmarkt durchzusetzen. Wie schon im Resümee in Kapitel 8.1 hervorgehoben, zeichnet sich das Gebiet durch eine für Berlin unterdurchschnittliche Einkommenslage aus. Entsprechend ist der Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen groß. Mehr als die Hälfte der erfassten Haushalte haben weniger Einkommen zur Verfügung als der Berliner Median, fast ein Fünftel der erfassten Haushalte gelten als armutsgefährdet (s. Kapitel 4.2.3 und 7.1). Wie Tab. 38 zu entnehmen ist, ist die Belastungssituation für diese Haushalte nochmals höher. Mit 70 % wohnen mehr als zwei Drittel dieser Haushaltsgruppe zu einer Warmmiete, die mehr als 30 % ihres Einkommens umfasst. Mehr als ein Drittel müssen für ihre Warmmiete über 40 % ihres Einkommens aufbringen.⁶⁸

8.4.3.3 Besondere Bedarfsgruppen

Neben wirtschaftlichen Faktoren kann sich eine Verdrängungsgefährdung auch durch besondere Wohnbedürfnisse oder Benachteiligungen am Wohnungsmarkt ergeben. Diese können sich sowohl im aktuellen Mietverhältnis ausdrücken als auch in den Chancen zur gebietsnahen Wohnraumversorgung im Falle eines Auszugs.

Rund 72 % der Bewohner*innen des Untersuchungsgebietes haben gemäß Einwohnermelderegister eine Migrationsgeschichte. Unter dem Aspekt des Verdrängungspotenzials wird die persönliche Migrationsgeschichte als wichtiger Faktor für eine Verdrängungsgefährdung eingestuft. Angesichts diskriminierender Praktiken auf dem Wohnungsmarkt können Personen mit Migrationsgeschichte bei der Wohnungssuche oder bei Konflikten mit den Vermieter*innen zusätzliche Hürden erfahren – was sich verdrängungsinduzierend auswirken kann. Von einer erhöhten Verdrängungsgefahr ist insbesondere dann zu sprechen, wenn Personen mit Migrationsgeschichte nicht über ein hohes Einkommen verfügen und somit gezwungen sind, um preisgünstigen Wohnraum zu konkurrieren, der sich in Aufwertungsgebieten fortwährend verknappt. Aus dem Gruppenvergleich in Kapitel 7.5 geht hervor, dass sich in der erhobenen Stichprobe Haushalte mit Migrationsgeschichte in vielen Punkten nicht durch eine distinkte Sozialstruktur auszeichnen. Während Haushalte mit Migrationsgeschichte im Untersuchungsgebiet im Schnitt größer sind, ist gemessen am Äquivalenzeinkommen die Einkommenslage gegenüber

⁶⁸ Eine hohe Mietbelastung kann auch die obere Einkommenshälfte treffen, wenn die Mieten entsprechend hoch sind. Rund ein Viertel der einkommensstärkeren Haushalte wohnen zu einer Warmmietbelastung über der 30 %-Marke.

Haushalten ohne Migrationsgeschichte ähnlich. Dabei ist allerdings die allgemein für Berlin unterdurchschnittliche Einkommenslage im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen. Da sich Haushalte mit Migrationsgeschichte nicht durch eine besondere Einkommenssituation abheben, liegt dementsprechend auch in dieser Gruppe die für das Gebiet typische Konzentration von einkommensärmeren Haushalten vor. In ähnlicher Weise lässt sich schlussfolgern, dass im Untersuchungsgebiet viele Haushalte mit einer einkommensbedingten Verdrängungsgefahr eine Migrationsgeschichte haben und somit Gefahr laufen, zusätzliche Hürden bei der Wohnungssuche und beim Vermieterkontakt zu erfahren.⁶⁹

Eine konkrete Überbelegung ist bei etwas mehr als 10 % der erhobenen Haushalte festzustellen. Da überbelegte Haushalte steigende Wohnkosten kaum durch ein weiteres „Zusammenrücken“ ausgleichen können, ist für diese Haushalte von einer besonderen Gefährdung auszugehen (s. Kapitel 5.1.1.)

Weiterführend können Haushalte mit Kindern einer zusätzlichen Verdrängungsgefahr ausgesetzt sein. So stehen diese Haushalte u. a. vor der Herausforderung, dass das Haushaltseinkommen ebenfalls für die Versorgung der Kinder verwendet werden muss und ggf. zusätzlich Betreuungsleistungen etc. finanziert werden müssen. Infolgedessen stehen Haushalte mit Kindern bspw. bei der Wohnungssuche nicht selten im Nachteil gegenüber Haushalten, bei denen die überwiegende Zahl der Haushaltsmitglieder zum Haushaltseinkommen beiträgt (Wohngemeinschaften etc.). Dies betrifft insbesondere Haushalte mit mehreren Kindern (7 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet), bei denen entsprechend eine größere Zahl an Haushaltsmitgliedern mit dem Einkommen von ein bis zwei Personen versorgt werden muss, als auch Alleinerziehenden-Haushalte, in denen nicht selten nur eine Person den Großteil des Haushaltseinkommens erwirtschaftet (s. Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).⁷⁰

Des Weiteren liegen bei Personen höheren Alters besondere Wohnbedarfe vor, die eine zusätzliche Verdrängungsgefährdung bedeuten können.⁷¹ Mit zunehmendem Alter reagieren Personen sensibler auf einen Wohnortwechsel, da soziale Netzwerke und eine alltagsweltliche Bindung zum Wohnumfeld verloren gehen können. Zudem verfügen viele Haushalte mit Personen im höheren Alter über langjährige Mietverträge, die sich entsprechend durch vergleichsweise niedrige Nettokaltmieten auszeichnen. Je nach Rentenhöhe können diese niedrigen Bestandsmieten wesentlich sein, um die langjährige Wohnung zu halten. Rund 13 % der Bewohner*innen des Untersuchungsgebiets befinden sich über bzw. nahe zum gesetzlichen Rentenalter (s. Kapitel 4.1). Gleichzeitig zeigen Ergebnisse der Haushaltsbefragung, dass Haushalte mit Menschen im Rentenalter tendenziell finanziell schlechter gestellt sind. So zählen Haushalte mit Rentner*innen in der Stichprobe zu den ärmsten Haushaltsgruppen.

Abschließend ist für die Beurteilung des örtlichen Verdrängungspotenzials auch die Bindung der Bewohner*innen zu ihrem Wohnort einzubeziehen. Insgesamt äußern mehr als drei Viertel der Haushalte einen Bleibewunsch, was bedeutet, dass sie in den nächsten Jahren generell einen Umzug ablehnen oder sich dafür aussprechen, auch bei einem Wohnungswechsel in ihrer Nachbarschaft wohnhaft zu bleiben (s. Kapitel 6.3.3). Dieser Bleibewunsch ist nicht unmittelbar mit einer Verdrängungsgefährdung gleichzusetzen, verweist aber auf die individuellen und strukturellen Kosten einer möglichen Verdrängung, die in Kapitel 8.5 behandelt werden. Gleiches gilt für Haushalte mit längerer Wohndauer (ab 10 Jahren), zu denen mehr als die Hälfte aller erhobenen Haushalte zählt (s. Kapitel 6.3.2).

Die Analyse belegt, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord im relevanten Umfang Haushalte leben, die als verdrängungsgefährdet einzustufen sind. Jeweils rund die Hälfte der Bevölkerung verfügt über ein Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Mittelwert und trägt eine hohe Warmmietbelastung. Beide Faktoren deuten, für sich stehend und in Kombination, auf ein hohes Verdrängungspotenzial im Untersuchungsgebiet hin. Darüber hinaus leben im Untersuchungsgebiet verschiedene Haushalts- bzw. Bevölkerungsgruppen, bei denen eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie bei Verlust ihrer Wohnung zusätzliche Hürden bei der Neuanmietung erfahren. Eine starke

⁶⁹ Innerhalb der Stichprobe trägt rund jeder zweite Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median auch eine Migrationsgeschichte.

⁷⁰ Das mittlere ÄE von Haushalten mit mindestens vier Kindern beträgt im Untersuchungsgebiet 1.905 Euro, das mittlere ÄE von Alleinerziehendenhaushalte 1.653 Euro. Beide Gruppen haben somit ein mittleres Einkommen, was sowohl unter dem Gebietsmedian als auch unter dem Berliner Median liegt.

⁷¹ vgl. z. B. Dale, M. et al., 2018: Age and gentrification in Berlin. Urban ageing policy and the experiences of disadvantaged older people. In: Buffel, T. et al. (Hg): Age-Friendly Cities and Communities. A Global Perspective. Bristol, S. 75-96.

Konzentration verdrängungsgefährdeter Haushalte nur auf den landeseigenen Wohnungsbau liegt im Untersuchungsgebiet nicht vor.

8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt werden konnte, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord die Voraussetzungen vorliegen, dass sich die nachgewiesene, baulich bedingte Veränderung der Bevölkerungsstruktur fortsetzen und ggf. intensivieren kann, ist der Blick nun auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen zu richten. Eine der hinreichenden Bedingungen für den Erlass oder auch den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Für den Fall, dass das Instrumentarium der sozialen Erhaltungsverordnung nicht weiter eingesetzt würde, zeigt sich für das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen.

8.5.1 Verlust preiswerten Wohnraums

Seit dem 01.06.2015 wird der gesamte Siedlungsbereich des Landes Berlin auf Beschluss des Berliner Senates als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft. Die Entscheidung ist begründet durch eine anhaltende Unterversorgung mit Wohnraum aufgrund der hohen Zuwanderungsquote nach Berlin, die bisher nicht durch ausreichende Neubautätigkeiten ausgeglichen werden konnte und den Wohnungsmarkt in ganz Berlin unter Druck setzt. Die Fortsetzung der Mietenbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse) am 15.04.2025 zeigt exemplarisch, dass auch ein Jahrzehnt nach der ursprünglichen Einstufung gemäß Berliner Senat eine angespannte Versorgungslage weiterhin vorliegt.

Die identifizierte Versorgungslücke beinhaltet insbesondere einen deutlichen Mangel an leistbarem Wohnraum. Dieser entsteht durch beständige Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und in laufenden Verträgen. Einen entscheidenden Anteil daran haben Modernisierungsmaßnahmen über § 559 BGB, die im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts regulierbar sind. Auch Eigenbedarfskündigungen nach § 573 BGB können zum Verlust preiswerten Wohnraums führen. Hier ist die vorausgehende Aufteilung in Einzeleigentum, welche selbst schon eine mietpreistreibende Wirkung hat (s. Kapitel 7.3), regulierbar.⁷²

Weiterhin sinkt stadtweit die Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich, was die soziale Versorgungslücke vergrößert. Mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte liegt mit ihren Einkommen unter den Grenzen des § 9 WoFG (gemäß Stufenfestlegung des Landes Berlin) und ist sozialwohnungsberechtigt. Dem steht ein Bestand von unter 90.000 Sozialwohnungen im Jahr 2024 gegenüber.⁷³ Im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord konkretisiert sich diese Form der Versorgungslücke, da im Gebiet selbst größere Verluste im Sozialwohnungsbestand vorliegen. Während das Gebiet insgesamt einen für Berlin überproportional großen Anteil an Sozialwohnungen aufweist, fiel in den letzten zehn Jahren annähernd ein Drittel dieser Wohnungen aus der Bindung (s. Kapitel 5.6).

Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum können baurechtliche Instrumente eingesetzt werden, die öffentliche Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum vermeiden bzw. mindern sollen und vorhandenen Wohnraum somit preiswert halten sollen. Je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte, die aus Gebieten wie dem Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord verdrängt werden, desto größer sind die erwartbaren städtebaulichen Probleme für das Land Berlin. Ein großer Teil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist einkommensschwach oder sogar armutsgefährdet (s. Kapitel 4.2.3). Viele dieser Haushalte leben in Beständen von gewinnorientiert

⁷² Mit § 250 BauGB ermöglicht der Gesetzgeber seit 2021 auch eine Steuerung von Umwandlungsprozessen, die nicht an die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts gebunden ist. In Berlin wird eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bis Ende 2030 angewendet. Parallel besteht in Berlin bis 2030 auch eine erhaltungsrechtliche Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB. Der Senat begründete den Erlass der erhaltungsrechtlichen Umwandlungsverordnung u. a. mit möglichen städtebaulichen Folgen bei einem vorzeitigen Ende der Regelungen nach § 250 BauGB. So scheint es sinnvoll, verschiedene verfügbare Rechtsbereiche zu nutzen, um den Verlust von leistbarem Wohnraum vorzubeugen und einhergehenden Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken.

⁷³ vgl. Álvarez Moreno, J., 2025: Wie Berlin den Großteil seiner Sozialwohnungen verlor. Artikel rbb24 vom 26.04.2025. Online verfügbar unter: <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/04/sozialwohnungen-berlin-verlust-bezahlbare-mietwohnungen.html> (abgerufen am 17.10.2025)

wirtschaftenden Unternehmen und Privatpersonen (anstelle von LWU und Genossenschaften). Der lokale Altbau- und Nachkriegsbestand, auch im privaten Segment, stellt zur Versorgung dieser Haushalte ein nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Nur wenn vorhandener preiswerter Wohnraum längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden, ist die Deckung des Wohnungsbedarfs von Haushalten mit geringem Einkommen unter den gegebenen Umständen zu sichern. Die sozialstrukturellen Folgen der Herstellung einer über diesen Standard hinausgehenden Ausstattung wurden im Bericht deutlich aufgezeigt.

8.5.2 Verlust der gegenwärtigen sozialen Mischung und Gefahr der Fehlbelastung sozialer Infrastrukturen

Die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebietes ist vielfältig. Differenziert nach Einkommen, Erwerbsleben, Migrationsgeschichte, Haushaltsform und Wohndauer sind unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu relevanten Größen in der Sozialstruktur von Kreuzberg-Nord vertreten (s. Kapitel 4.1). Angesichts dieser Vielfältigkeit verdeutlicht sich im Gebiet eine breite soziale Mischung. Im Sinne von § 1 BauGB gilt es, diese sozial stabile Bevölkerungsstruktur zum Vorbeugen städtebaulicher Missstände und einer sozialräumlichen Polarisierung zu erhalten. Entsprechend hat auch die Berliner Stadtentwicklungspolitik die Erhaltung und Förderung sozial gemischter Quartiere zum Ziel.⁷⁴

Im Untersuchungsgebiet verdeutlicht sich die Gefahr des Verlustes dieser sozialen Mischung angesichts des Verdrängungspotenzials einkommensschwächerer Haushalte und der aktuellen Sozialstruktur im Zuzug. In neu vergebene Wohnungen zieht eine Bevölkerung mit einer ungleichgewichtigen Altersstruktur ein (s. Kapitel 7.2). Erwachsene im Alter von 27 bis 44 Jahren machen annähernd zwei Drittel der zugewanderten Personen der letzten fünf Jahre aus, während in der länger ansässigen Wohnbevölkerung deutlich weniger als ein Drittel in diese Altersgruppe fallen. Rentner*innen sind entsprechend im Zuzug deutlich unterrepräsentiert.⁷⁵

Infolge dieser Entwicklungen besteht die Gefahr einer Fehlbelastung örtlicher sozialer Infrastrukturen mit verbundenen städtebaulichen Kosten. Die Erhebung zeigt, dass ein großer Teil der Bewohner*innen die infrastrukturellen Angebote im Gebiet beansprucht, dabei je nach Bedarfslage mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Eine nichtregulierte Sozialstrukturveränderung kann zu einer Über- oder Unterauslastung der örtlichen Angebotsstrukturen führen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei derart ungleichgewichtigen Altersstrukturen die Problematik besteht, dass Infrastrukturanforderungen im Verlauf der Zeit schnell wechseln – etwa durch schnell steigende Zahlen an Neugeborenen, eine zeitliche Häufung von Schulabschlüssen oder Umzugswellen. Somit ist von zeitlich aufeinanderfolgenden Perioden von Über- und Unterauslastung der sozialen Infrastruktur auszugehen, die städtebaulich schwer zu bewältigen sind. In diesem Sinne könnten die für die Zukunft prognostizierten kleinen Kapazitätsreserven in der Grundschulversorgung schnell ausgeschöpft sein, sodass für die öffentliche Hand ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht (s. Kapitel 6.1.1). Wiederum einige Jahre später könnte mit einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur eine Unterauslastung der Schulstandorte folgen, der abermals ein Handeln der öffentlichen Hand erfordert.

Des Weiteren besteht nicht nur die Gefahr einer Fehlbelastung lokaler Infrastrukturangebote. Die Untersuchungsergebnisse lassen zudem darauf schließen, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord engere soziale Netze existieren (s. Kapitel 6.2). Dies wird sowohl an der größeren Zahl von Bewohner*innen mit intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und engen persönlichen Netzwerken sichtbar, als auch an der überwiegend positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner*innen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen zählen zu Formen der nachbarschaftlichen Unterstützung u. a. Besorgungen für Rentner*innen oder die (Mit-) Betreuung von Kindern. Ein übermäßiger Wandel der Sozialstruktur führt nicht nur zu Fehlbelastungen bestehender Infrastrukturen, sondern erzeugt durch

⁷⁴ vgl. Senatskanzlei des regierenden Bürgermeisters von Berlin, 2024: Berlin Strategie 3.0. Solidarisch, nachhaltig, weltoffen. Berlin, S. 45.

⁷⁵ 16 % der zuziehenden Personen beziehen Rente, bei bereits vor 2020 in Gebiet wohnhaften Personen beläuft sich der Anteil auf nur 25 %.

den Wegfall informeller Netzwerke zusätzlichen Bedarf an formellen Beratungs- und Unterstützungsstrukturen.

8.6 Empfehlung

Die Analyse hat gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden, die städtebauliche Probleme hervorrufen können. Belegt wurde auch, dass für ein Fortdauern und Intensivieren der Veränderungsprozesse ein ausreichendes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial vorliegen und für den örtlichen Wohnungsbestand ein Aufwertungsdruck erkennbar ist. Die zentralen Voraussetzungen für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind damit gegeben.

Gemäß Haushaltsbefragung ziehen überwiegend Haushalte in das Gebiet, die einkommensstärker sind und höhere Mieten zahlen können. Die Nachfrage dieser Haushalte konzentriert sich dabei nicht auf die erst kürzlich errichteten Neubaubestände im Untersuchungsgebiet, sondern richtet sich primär auf Bestandswohnungen im Alt- und Nachkriegsbau. Hier treten sie in Konkurrenz mit einer im Schnitt einkommensärmeren Bestandsbevölkerung, für die wiederum angesichts steigender Mieten und der einkommensstärkeren Nachfrage im Zuzug die Chance sinkt, Wohnraum im Gebiet längerfristig zu halten. Unter den Zugezogenen finden sich des Weiteren überdurchschnittlich häufig Personen der mittleren Altersklasse, sodass perspektivisch eine ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur und Fehlbelastung der Infrastruktur zu erwarten ist. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet anzuwenden. Aufwendige Modernisierungen von Wohnraum, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinausgehen, sind ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse. Diese gehen vor allem mit Mieterwechseln und der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einher. Es ist daher sinnvoll, Veränderungsprozesse durch die Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

In diesem Sinne wird prinzipiell sowohl eine Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord gemäß der bisherigen Gebietskulisse empfohlen, wie auch eine Erweiterung der Verordnung auf die an die bisherige Gebietskulisse angrenzenden Gebietsteile im Osten, Norden und Westen, die ebenfalls Teil des Untersuchungsgebietes Kreuzberg-Nord waren. Inwiefern die empfohlene Gebietskulisse im Detail vom Zuschnitt des Untersuchungsgebietes abweichen sollte, wird nachfolgend im letzten Abschnitt von Kapitel 8 erörtert.

8.7 Begründete Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes

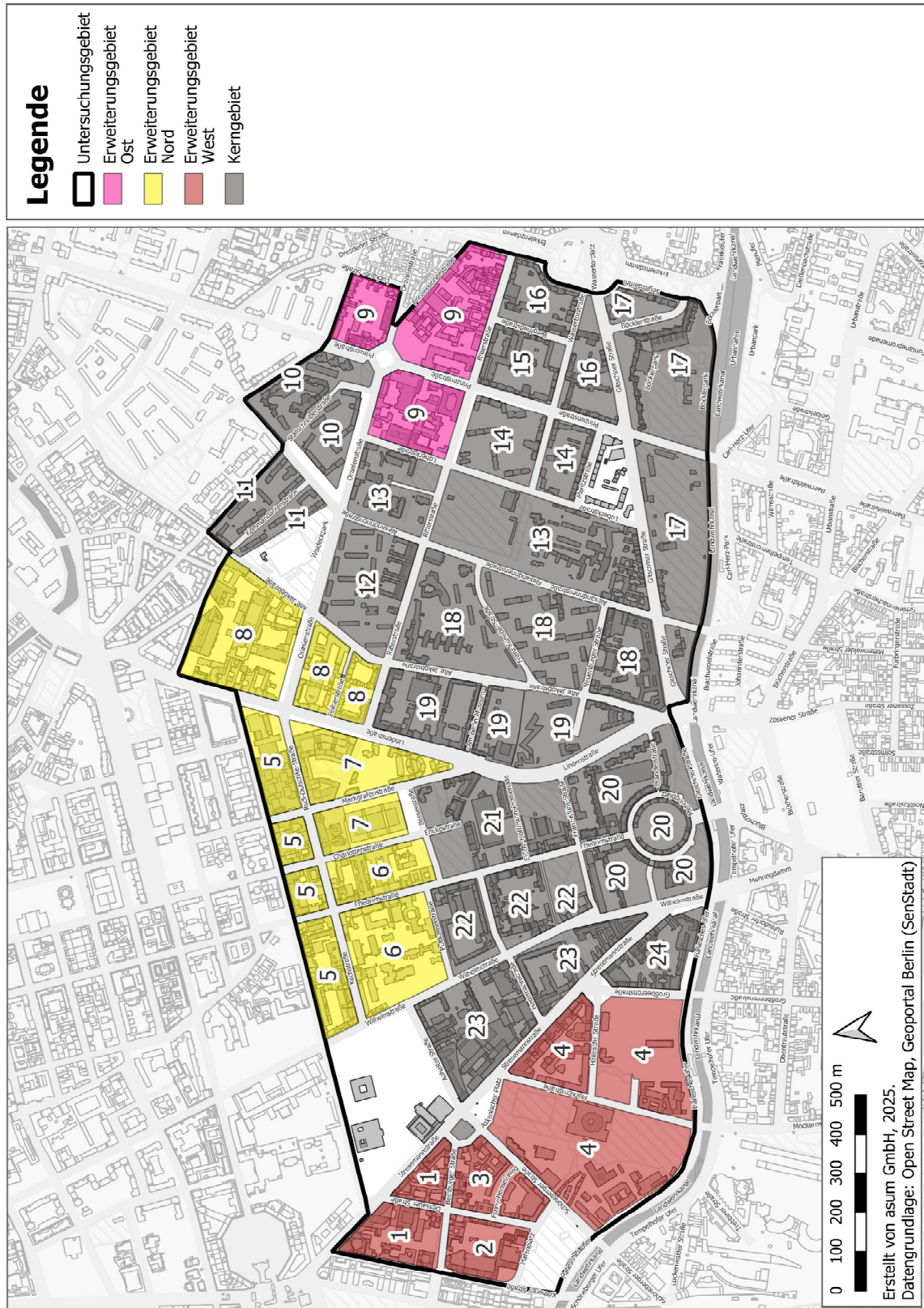
Die Analyse hat belegt, dass im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung vorliegen. Abschließend ist nun eine Empfehlung für die Gebietskulisse dieser Verordnung zu entwickeln. Hierzu ist zu prüfen, wie stark die Sozial- und Wohnverhältnisse in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes variieren und ob diese Unterschiede darauf hindeuten, dass in einzelnen Bereichen bspw. ein gänzlich anderes Sozialgefüge vorherrscht und kein ausreichend großes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial für einen Verordnungserlass vorliegen – sodass diese Bereiche in der empfohlenen Gebietskulisse nicht berücksichtigt werden. Dieser Schritt hat in der vorliegenden Untersuchung eine besondere Relevanz, da sich das Untersuchungsgebiet (auch Gesamtgebiet) nicht allein aus der bisherigen Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes (nachfolgend Kerngebiet) zusammensetzt, sondern drei potenzielle Erweiterungsgebiete beinhaltet: das Erweiterungsgebiet West einschließlich des Hafenplatzareals (zwischen Köthener, Stresemann- und Großbeerenstraße), das Erweiterungsgebiet Nord (entlang der Koch-, Rudi-Dutschke- und Oranienstraße) und das Erweiterungsgebiet Ost (in der Umgebung des Moritzplatzes). Der Zuschnitt der Erweiterungsgebiete orientiert sich an den LOR-Planungsräumen, die einen Teil des bisherigen sozialen Erhaltungsgebietes abdecken.⁷⁶ Der genaue Zuschnitt der Erweiterungsgebiete ist der Abb. 21 zu entnehmen.

⁷⁶ Das Erweiterungsgebiet West setzt sich aus noch nicht ausgewiesenen Bereichen des PLR Askanischer Platz zusammen. Das Erweiterungsgebiet Nord beinhaltet noch nicht ausgewiesene Bereiche des PLR Mehringplatz und des PLR Am Berlin Museum. Das Erweiterungsgebiet Ost umfasst bisher noch nicht als Erhaltungsgebiet ausgewiesene Bereiche des PLR Moritzplatzes.

Für die Teilgebietsanalyse werden ähnlich zum Auswertungsdesign in Kapitel 7 ausgewählte Kenndaten zur Sozialstruktur und zu den Wohnverhältnissen der drei Erweiterungsgebiete mit dem Gesamtgebiet und dem Kerngebiet verglichen. Dabei wird jedes potenzielle Erweiterungsgebiet einzeln diskutiert. Begonnen wird mit einer Auswertung des Kerngebietes, um dieses anschließend den Erweiterungsgebieten gegenüberstellen zu können. Ebenfalls wird überprüft, ob das Kerngebiet erhaltungsrechtlich relevante Abweichungen vom Untersuchungsgebiet insgesamt aufweist.

Die Erweiterungsgebiete wurden bereits in der erhaltungsrechtlichen Untersuchung von 2017 als sog. Teilgebiet 4 überprüft und damals nicht zum Erlass empfohlen. Die Erweiterungsgebiete wurden damals zusammenhängend analysiert (ohne Differenzierung nach LOR-Ebene), obgleich es sich geographisch um drei distinkte Einzelbereiche östlich, nördlich und westlich des Kerngebiets handelt. Dieser Umstand und die erhebliche Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes in den letzten acht Jahren seit der erstmaligen Überprüfung machen eine neuerliche Prüfung plausibel. Die für die aktuelle Untersuchung gewählte Differenzierung der Erweiterungsgebiete auf Grundlage der LOR-Ebene erlaubt, etwaige soziale und bauliche Besonderheiten der Gebiete besser in der Untersuchung abzubilden. Ziel der von der Berliner Senatsverwaltung entwickelten Systematik der „Lebensweltlich Orientierten Räume“ ist es, Raumeinheiten zu schaffen, die in sich eine lebensweltliche Ähnlichkeit vorweisen. Eine Differenzierung nach LOR-Ebene erlaubt insofern, von SenStadt antizipierte Verflechtungen zwischen Erweiterungsbereichen und Teilen des Kerngebietes zu berücksichtigen. Da im Norden die zum LOR Mehringplatz und zum LOR Am Berlin Museum gehörigen Wohnbereiche geographisch sehr nahe beieinanderliegen, wurden besagte Blöcke in diesem Fall als ein Erweiterungsgebiet analysiert. Auf diesem Weg wurde auch sichergestellt, dass für dieses Erweiterungsgebiet eine große Stichprobengröße vorliegt.

Abb. 21. Teilgebiete des Untersuchungsgebietes



8.7.1 Überprüfung des Kerngebiets

Das **Kerngebiet** des Untersuchungsgebietes bildet die bisherige Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebietes. Es erstreckt sich von der Stresemannstraße im Westen bis hin zum Segitzdamm, der Lobeckstraße und der Prinzenstraße im Osten. Die Nordgrenze verläuft entlang folgender Straßen: Anhalter Straße, Puttkamerstraße, Besselstraße, Lindenstraße, Ritterstraße, Alte Jakobstraße, Stallschreiberstraße, Alexandrinenstraße und Sebastianstraße. Die Südgrenze bildet der Landwehrkanal.

Tab. 39. Sozial- und Wohnverhältnisse in den Teilgebieten

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
	Gesamtes Unter- suchungsgebiet	Kerngebiet (bisheriges soz. Er- haltungsgebiet)	Erweiterungsgebiet		
			West	Nord	Ost
n=	1.301	800	208	202	58
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,71	2,15	2,10	2,16
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	54%	33%	38%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	13%	25%	20%	19%
Personen zw. 27 und 45	36%	36%	43%	34%	21%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	07%	09%	08%	12%
Anteil Rentner*innen	21%	22%	14%	21%	17%
Erwerbslosenquote	08%	09%	07%	07%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	65%	76%	71%	78%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	41%	55%	45%	33%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.400	4.000	3.200	3.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.950	2.667	2.133	2.000
Median Äquivalenzeinkommen der Er- werbshaushalte in €	2.433	2.250	3.080	2.440	2.154
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Me- dian	54%	60%	33%	52%	56%
Anteil Haushalte unterhalb Armuts- schwelle	19%	22%	13%	15%	16%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,71	12,28	10,59	7,38
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	32%	33%	30%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,4	5,6	3,7	2,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	35,83	34,22	37,16	38,49
Ø Zimmer/WE	2,31	2,10	2,65	2,74	2,75
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	16,70	10,04	15,44	17,43
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	11%	16%	13%	14%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	80%	74%	77%	79%
Anteil Eigentümer*innen	07%	03%	16%	09%	07%

Die Sozial- und Wohnverhältnisse im Kerngebiet unterscheiden sich nur leicht von den Verhältnissen im Gesamtgebiet und lassen auf ein ähnliches (bzw. in einigen Punkten leicht gesteigertes) Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial schließen. Im Kerngebiet liegt eine etwas größere Häufung von Haushalten mit niedrigen Einkommen vor. So ist mit 60 % der Anteil von Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median um sechs Prozentpunkte höher als im Gesamtgebiet, parallel ist auch die Armutsquote im Kerngebiet leicht erhöht. Hinsichtlich seiner Soziodemographie

variiert das Kerngebiet kaum vom Gesamtgebiet. Hervorzuheben ist eine größere Dichte an Ein-Personen-Haushalten, was sich auch in einer kleineren durchschnittlichen Haushaltsgröße widerspiegelt. Die Gebietsbindung ist gemessen an Wegzugs- und Bleibewünschen ähnlich. Das Miet- und Ausstattungsniveau ist im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet etwas gesenkt. Mit 8,71 €/m² liegt die durchschnittliche Kaltmiete im Kerngebiet anders als im Gesamtgebiet unter der 9 €-Marke, was mit der höheren Dichte an Haushalten mit niedrigem Einkommen korrespondiert. Die durchschnittliche Warmmietbelastung ist mit 32 % identisch zum gesamten Untersuchungsgebiet. Auffällig ist ein für das Gesamtgebiet deutlich unterdurchschnittlicher Eigentümeranteil von 3 %.

Die Kennwerte lassen keine aus erhaltungsrechtlicher Perspektive relevanten Unterschiede zwischen Kern- und Untersuchungsgebiet erkennen, die Ergebnisse und Empfehlungen für das Gesamtgebiet gelten somit auch für das Kerngebiet.

8.7.2 Überprüfung der Erweiterungsgebiete

Das **Erweiterungsgebiet Ost** umfasst die Bebauung in der Umgebung des Moritzplatzes zwischen der Lobeck- und Prinzenstraße im Westen und dem Segitzdamm und der Luckauer Straße im Osten. Die Südgrenze des Teilgebietes bildet die Ritterstraße, die Nordgrenze bilden die Sebastian- und Oranienstraße. Eine Wohnbebauung liegt vor allem in den Blöcken östlich des Moritzplatzes vor. Der Wohnungsbestand setzt sich im Erweiterungsgebiet Ost vorwiegend aus gründerzeitlichen Altbaubeständen zusammen. Die Bebauung gleicht den anderen inselhaften Altbaulagen im Kerngebiet (u. a. Segitzdamm, Gitschiner Straße/Alexandrinenstraße). Die sozioökonomische Situation im Erweiterungsgebiet Ost ist sehr ähnlich zum Kerngebiet und zum Gesamtgebiet. Mit 2.000 € ist das mittlere Äquivalenzeinkommen ähnlich, gleiches gilt für den Anteil an Haushalten mit einem Einkommen unter dem Berliner Median. Nennenswerte Abweichungen des Erweiterungsgebiets Ost zur Sozialstruktur im Kerngebiet und im Gesamtgebiet finden sich bei soziodemographischen Aspekten. So ist der Anteil an Personen mittleren Alters für Erweiterungsgebiet Ost deutlich unterdurchschnittlich und Studierende finden sich vergleichsweise häufiger unter den Bewohnenden. Zudem ist der Anteil migrantischer Haushalte im Verhältnis niedrig. Hinsichtlich der Wohnverhältnisse zeichnet sich das Erweiterungsgebiet Ost durch Werte aus, die vorwiegend nahe oder unter denen des Kern- und des Gesamtgebietes liegen. Hierzu zählt unter anderem ein niedriges Mietniveau. Mit durchschnittlich 7,38 €/m² liegt im Erweiterungsgebiet Ost die im Vergleich zu allen Teilbereichen niedrigste Vergleichsmiete vor. Auch das durchschnittliche Ausstattungsniveau ist mit 2,3 Merkmalen pro Wohnung vergleichsweise niedrig. Dies hängt z. T. auch mit dem hohen Altbauanteil zusammen, da Ausstattungsmerkmale wie Balkone und Fahrstühle hier seltener zum Bauzeitpunkt zur Grundausstattung gehörten. Der Altbaubestand erklärt auch die im Verhältnis zum Kerngebiet höhere Eigentümerquote. Aufgrund der kleinteiligeren Bauweise und Eigentümerstrukturen war in der Innenstadt das Umwandlungsgeschehen der letzten Jahre vorwiegend auf dortige Altbaubestände gerichtet.

Insgesamt hebt sich das Erweiterungsgebiet Ost vor allem durch seinen großen Anteil an Altbauwohnungen vom Kern- und Gesamtgebiet ab. Die Einkommens- und Wohnverhältnisse sind hingegen zum Kern- und Gesamtgebiet ähnlich und deuten auf ein ähnliches umfassendes Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial hin. Es zeigt sich, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht im Erweiterungsgebiet Ost in ähnlicher Form wie Kern- und Gesamtgebiet erfüllt sind.

Das **Erweiterungsgebiet Nord** verläuft zwischen der Wilhelmstraße im Westen und der Alte Jakobsstraße im Osten. Die Südgrenze bilden die Puttkamerstraße, die Besselstraße, die Kreuzung Markgrafenstraße/Lindenstraße und die Ritterstraße. Im Norden ist das Erweiterungsgebiet durch die Zimmerstraße und die Kommandantenstraße begrenzt. Die Wohnbebauung des Erweiterungsgebiets Nord stammt vorwiegend aus den verschiedenen Bauepochen nach 1945. Der größte Anteil der Wohnungen liegt in Nachkriegsbauten der 1970er und 1980er Jahre. Hinzu kommen einzelne Abschnitte mit einer älteren Nachkriegsbebauung sowie mit Wohnungsneubau der 2010er Jahre. Die Baustruktur fügt sich damit in den Altersmix des südlich angrenzenden Bereiches der bisherigen Gebietskulisse ein. So setzt sich bspw. der Reihenhausharakter, der nördlich des Jüdischen Museums vorherrscht, mit dem Areal nördlich der Ritterstraße fort, zugleich ist der Mix aus jüngerem Neubau und Nachkriegsbau entlang der Rudi-Dutschke-Straße ähnlich zum Umfeld des Besselparks. Soziostrukturell ist die Situation im

Erweiterungsbereich Nord gegenüber dem Kernbereich und dem Gesamtgebiet etwas gehoben. Das mittlere Äquivalenzeinkommen liegt über der 2.000-€-Marke. Entsprechend ist auch der Anteil von Haushalten mit einem Einkommen unter dem Berliner Median mit 52 % um 8 Prozentpunkte geringer als im Kerngebiet. Allerdings sind diese Werte nicht als grundlegender Unterschied zur Einkommens- und Erwerbsstruktur im bisherigen Erhaltungsgebiet zu werten. So liegt auch im Erweiterungsgebiet Nord das mittlere Äquivalenzeinkommen nicht über dem Berliner Referenzwert und mehr als die Hälfte der Wohnhaushalte wirtschaften mit einem für Berlin unterdurchschnittlichen Einkommen. Soziodemographisch zeichnet sich das Erweiterungsgebiet gegenüber dem Kern- und Gesamtgebiet insbesondere durch einen größeren Anteil von Haushalten mit Kindern und einen geringeren Anteil von Ein-Personen-Haushalten aus. Wohnstrukturell weist das Erweiterungsgebiet Nord ein vergleichsweise hohes Mietniveau auf. Mit durchschnittlich 10,59 €/m² ist das Mietniveau im Vergleich zum Gesamtgebiet wie auch zum Kerngebiet hoch, entsprechend ist aber auch die Mietbelastung im Erweiterungsgebiet Nord nochmals leicht gesteigert. Das Ausstattungsniveau liegt hingegen mit durchschnittlich 3,7 Merkmalen nahe zum Gesamtgebiet und leicht über dem Niveau im Kerngebiet. Die Eigentümerquote ist, wie auch im Erweiterungsgebiet Ost, im Vergleich zum Kerngebiet höher.

Zusammengefasst weist das Erweiterungsgebiet Nord eine ähnliche Baustruktur wie der südlich angrenzende Teil des Kerngebietes auf. Das Erweiterungsgebiet hebt sich gegenüber dem Kerngebiet vor allem durch ein höheres Mietniveau ab, Unterschiede in der Ausstattungslage sind hingegen eher klein. Trotz der höheren Mieten ist auch im Erweiterungsgebiet der Anteil von Haushalten mit einem vergleichsweise geringen Einkommen groß. Insgesamt lässt sich abschätzen, dass auch im Erweiterungsgebiet Nord die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht erfüllt sind – für sich stehend und in Relation zum Kern- und Gesamtgebiet.

Das **Erweiterungsgebiet West** erstreckt sich von der Köthener Straße im Westen bis zur Großbeerstraße im Osten. Im Norden verläuft die Teilgebietsgrenze entlang der Stresemannstraße, im Süden entlang der Straße Hallesches Ufer. Baustrukturell besticht auch dieses Erweiterungsgebiet durch einen Wohnungsbestand, der vorwiegend zum Nachkriegs- und Neubau zählt. Hierzu gehören markante Projekte des modernistischen Wohnungsbaus wie die Großstruktur entlang des Hafenplatzes und die benachbarten Wohnareale, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung von 1987 errichtet wurden. Auffällig ist ein vergleichsweise hoher Anteil von Wohnungsneubau aus der Zeit seit der Wiedervereinigung. Hervorzuheben ist ein größerer Bestand von in den 1990er Jahren errichteten Neubauwohnungen nördlich der Bernburger Straße (in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Platz) sowie der erst kürzlich fertiggestellte Wohnungsneubau im Umfeld des ehemaligen Postbank-Hochhauses (südlich der Halleschen Straße). Bereits durch die höheren Anteile von Wohnungsneubau innerhalb der Wohnungsstruktur hebt sich das Erweiterungsgebiet West vom Kerngebiet ab. Weitere deutliche Unterschiede zeigen sich hinsichtlich der Kennwerte zur Sozial- und Wohnstruktur gemäß der durchgeführten Haushaltsbefragung. In der Gesamtschau ist das Einkommensniveau im Erweiterungsgebiet West stark gehoben. Das mittlere Äquivalenzeinkommen liegt um mehr als 650 € über den Referenzwerten des Kern- und Gesamtgebietes. Der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen ist im Verhältnis zum Kerngebiet nahezu halbiert. Gleichzeitig ist das Miet- und Ausstattungsniveau im Erweiterungsgebiet West gegenüber dem Kern- und Gesamtgebiet stark überdurchschnittlich und auch Eigentümerhaushalte sind deutlich häufiger in der Bewohnerschaft vertreten. Soziodemographisch ist der Bereich u. a. durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen im mittleren Alter und dem unter allen Teilgebieten geringsten Anteil an Seniorenhaushalten geprägt.

Die Kennwerte zur Sozial- und Wohnstruktur zeigen somit für das Erweiterungsgebiet West einen großen Abstand zur Situation im Kernbereich sowie (etwas abgeschwächer) zur Situation im Gesamtgebiet. Dabei deuten die Ergebnisse (eine in der Gesamtschau gute bis sehr gute Einkommenssituation, eine komparativ hohe Dichte an höherwertigen Ausstattungsmerkmalen, ein vergleichsweise hoher Neubauanteil) auf Verhältnisse hin, die gegen die Voraussetzungen für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts sprechen. Im Zuge der Auswertung ließ sich allerdings auch feststellen, dass innerhalb dieses Erweiterungsgebietes sehr starke Unterschiede in den Sozial- und Wohnverhältnissen bestehen. Bereits die Ortsbegehung ließ darauf schließen, dass sich das Areal um den Hafenplatz hin-

sichtlich der dortigen Wohnverhältnisse deutlich von der unmittelbaren Nachbarschaft abgrenzt. Parallel hierzu zeigen die Daten der Haushaltsbefragung eine überdurchschnittlich hohe Streuung und Polarisierung von Kennwerten zu Sozial- und Wohnverhältnissen. Beispielsweise liegt im Erweiterungsgebiet West das mittlere Äquivalenzeinkommen des wohlhabendsten Blocks um mehr als 100 % über dem Einkommensniveau des ärmsten Blocks.⁷⁷ Das Gleiche gilt auch für die Dichte an höherwertigen Merkmalen. Daher ist es für dieses Erweiterungsgebiet empfehlenswert, eine zusätzliche Auswertung der Befragungsergebnisse auf Blockebene durchzuführen. So besteht in diesem Erweiterungsbereich in besonderer Weise die Gefahr, dass die Kennwerte einkommensstarker Blöcke mit einem hohen Neubauteil die Situation einkommensschwächerer Blöcke überdecken, sodass die erhaltungsrechtliche Relevanz einzelner Blöcke (hinsichtlich der Sozial- und Wohnstruktur) bei einer Gesamtbetrachtung des Bereiches nicht erkennbar wird.

Die Auswertungsergebnisse auf Blockebene bestätigen diesen Verdacht. Das Erhebungsdesign erlaubt für das Erweiterungsgebiet West eine differenzierte Analyse nach vier Teilblöcken: Block 1 nördlich der Bernburger Straße, Block 2 zwischen Köthener und Dessauer Straße sowie nördlich des Hafenplatzes (insb. das Hafenplatzareal), Block 3 zwischen Dessauer- und Schöneberger Straße und südlich der Bernburger Straße sowie Block 4 zwischen Schöneberger Straße und Großbeerenstraße und südlich des Askanisches Platzes und der Stresemannstraße. Gemäß der Analyse auf Blockebene lassen sich die beschriebenen gehobenen Verhältnisse ausschließlich für Block 1, 3 und 4 feststellen. Die drastischsten Unterschiede zum Kern- und Gesamtgebiet liegen in Block 4 vor, dessen Wohnungsbestand maßgeblich der benannte junge Wohnungsneubau in der Nähe des ehemaligen Postbank-Hochhauses ist. Hier deuten bspw. ein mittleres Äquivalenzeinkommen von 3.206 €, ein Mietniveau von 15,90 €/m² und eine durchschnittliche Ausstattungsdichte von über acht Merkmalen auf eine für das Gebiet besonders wohlhabende Bewohnerschaft und besonders gehobene Wohnverhältnisse hin. In Block 1 und 3 sind die Unterschiede zum Kern- und Gesamtgebiet etwas weniger ausgeprägt, haben gleichwohl ein relevantes Ausmaß. So ist auch in diesen Gebieten der Anteil an einkommensarmen Haushalten im Vergleich stark reduziert, während sich ein überdurchschnittliches Mietniveau abzeichnet. Ergänzend besticht Block 1 ebenfalls durch einen umfassenden Neubaubestand, während in Block 3 die im Vergleich höchste Quote an selbstnutzenden Eigentümer*innen vorliegt.

In Block 2 liegt indessen eine starke Konzentration von Haushalten mit einem niedrigen sozioökonomischen Status und einfachen Wohnverhältnissen vor. Mit einem mittleren Äquivalenzeinkommen von nur 1.500 € und einem Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen von annähernd 70 % liegt das Einkommensniveau sogar unter den Verhältnissen im Kern- und Gesamtgebiet bzw. ist vor allem mit spezifischen Lagen im Kerngebiet vergleichbar, wie mit der Bebauung um den Mehring- und Wasertorplatz. Auch die Ausstattungssituation und Mietstruktur ist im Vergleich zum Kerngebiet unterdurchschnittlich. Die durchschnittliche Kaltmiete in Block 2 liegt mit 7,46 €/m² unterhalb der Referenzwerte des Kern- und Gesamtgebietes, während Daten zur Pro-Kopf-Wohnfläche auf verhältnismäßig beengte Wohnverhältnisse schließen lassen. Dabei zeigt eine sehr hohe durchschnittliche Warmmietbelastung von 38 % an, dass selbst bei diesem niedrigen Mietniveau und der Einsparung an Wohnfläche viele Haushalte bereits jetzt durch ihre Mietkosten stark gefordert sind und Wohnkostensteigerungen für sie kaum tragbar wären. Hinzu kommt eine gewisse Häufigkeit von besonders verdrängungsgefährdeten Haushaltstypen, wie Senioren- und einkommensarme Familienhaushalte als auch Erwerbslosenhaushalte. Letztere sind demgegenüber in Block 1, 3 und 4 kaum vertreten.

Zusammengefasst bestätigt sich im Erweiterungsgebiet West nur für Block 2, dass die Anwendungsvooraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung gegeben sind.

⁷⁷ Zum Vergleich: Im Erweiterungsbereich Nord liegt das mittlere Äquivalenzeinkommen des einkommensreichsten Wohnblocks um weniger als 30 % über dem mittleren Äquivalenzeinkommen des einkommensärmsten Wohnblocks.

Tab. 40. Sozial- und Wohnverhältnisse im Erweiterungsgebiet West

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025					
	Gesamtes Untersuchungs- gebiet	Kerngebiet (bisheriges soz. Erhaltungsge- biet)	Erweiterungsgebiet West			
			Block 1	Block 2	Block 3	Block 4
n=	1.301	800	36	52	47	73
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,71	2,06	2,20	2,22	2,13
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	54%	36%	43%	30%	27%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	13%	22%	18%	30%	28%
Personen zw. 27 und 45	36%	36%	54%	25%	43%	51%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	07%	02%	14%	06%	13%
Anteil Rentner*innen	21%	22%	16%	20%	16%	07%
Erwerbslosenquote	08%	09%	10%	14%	05%	02%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	65%	79%	54%	82%	85%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	41%	50%	57%	47%	62%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.400	3.650	2.350	4.200	5.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.950	2.578	1.500	2.792	3.206
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.433	2.250	3.333	2.167	2.933	3.333
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	60%	32%	69%	29%	16%
Anteil Haushalte unterhalb Armutschwelle	19%	22%	14%	37%	05%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,71	12,06	7,46	10,64	15,90
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	32%	38%	33%	28%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,4	4,6	3,1	4,8	8,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	35,83	34,91	31,91	36,76	33,89
Ø Zimmer/WE	2,31	2,10	2,65	2,45	2,99	2,58
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	16,70	12,31	16,58	9,38	4,70
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	11%	09%	20%	15%	17%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	80%	72%	78%	68%	75%
Anteil Eigentümer*innen	07%	03%	06%	13%	28%	16%

8.7.3 Empfohlene Gebietskulisse

Im Ergebnis der Teilgebietsanalyse wird für die zukünftige Gebietskulisse der sozialen Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord ein Zuschnitt empfohlen, der nicht vollständig mit der Kulisse des Untersuchungsgebietes übereinstimmt.

Es wird empfohlen, das bisherige Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung (auch Kerngebiet) fortzuschreiben und um die Erweiterungsgebiete Ost und Nord sowie um Block 2 im Erweiterungsgebiet West zu erweitern. Aus der Analyse geht hervor, dass sowohl für die Teilgebiete im Einzelnen als auch für das Gesamtgebiet die Anwendungsvoraussetzungen für die soziale Erhaltungsverordnung erfüllt sind. Wie die Teilgebietsanalyse zeigt, ist die Sozial- und Wohnstruktur im Kerngebiet sehr ähnlich zur Gesamtstichprobe, wobei Werte zur Einkommensstruktur sogar ein nochmals leicht gesteigertes Verdrängungspotenzial anzeigen. Die Sozial- und Wohnstruktur der Erweiterungsgebiete

Ost und Nord unterscheidet sich nur geringfügig von den Verhältnissen im Kern- und Gesamtgebiet. Es besteht eine Ähnlichkeit der Bau- und Sozialstruktur, über die ein Gebietszusammenhang begründet werden kann. Der Block 2 des Erweiterungsgebiets West zeichnet sich durch eine Sozial- und Wohnstruktur aus, die u. a. eine noch höhere Verdrängungsgefahr als im Kern- und Gesamtgebiet anzeigt. Baustrukturell weist der Block wiederum Ähnlichkeit mit anderen Großwohnsiedlungen im Kerngebiet auf, allem voran mit dem Areal um den Mehringplatz. Trotz der Insellage innerhalb der neu empfohlenen Gebietskulisse besteht insofern eine soziale und bauliche Nähe zu den Verhältnissen im bisherigen sozialen Erhaltungsgebiet.

Für die Blöcke 1, 3 und 4 des Erweiterungsgebietes West wird eine Eingliederung in die soziale Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord nicht empfohlen. Hinsichtlich ihrer Sozial- und Einkommensstruktur unterscheiden sich diese Blöcke zu stark vom Kerngebiet (als auch zu den Ergebnissen aus dem gesamten Untersuchungsgebiet). Gleichzeitig weisen die Werte zu Einkommens- und Wohnverhältnissen auf ein deutlich geringeres Verdrängungs- und Aufwertungspotenzial hin. Die Einschätzungen zum Aufwertungsgeschehen stützen sich dabei nicht allein auf die überdurchschnittliche Ausstattungslage in den Blöcken, sondern parallel auf den hohen Anteil an Neubaubeständen in Block 1 und 4. Aufgrund des geringen Alters sind für diese Bestände umfassende Aufwertungsinvestitionen in den nächsten fünf Jahren für das Gebiet vergleichsweise unwahrscheinlich.

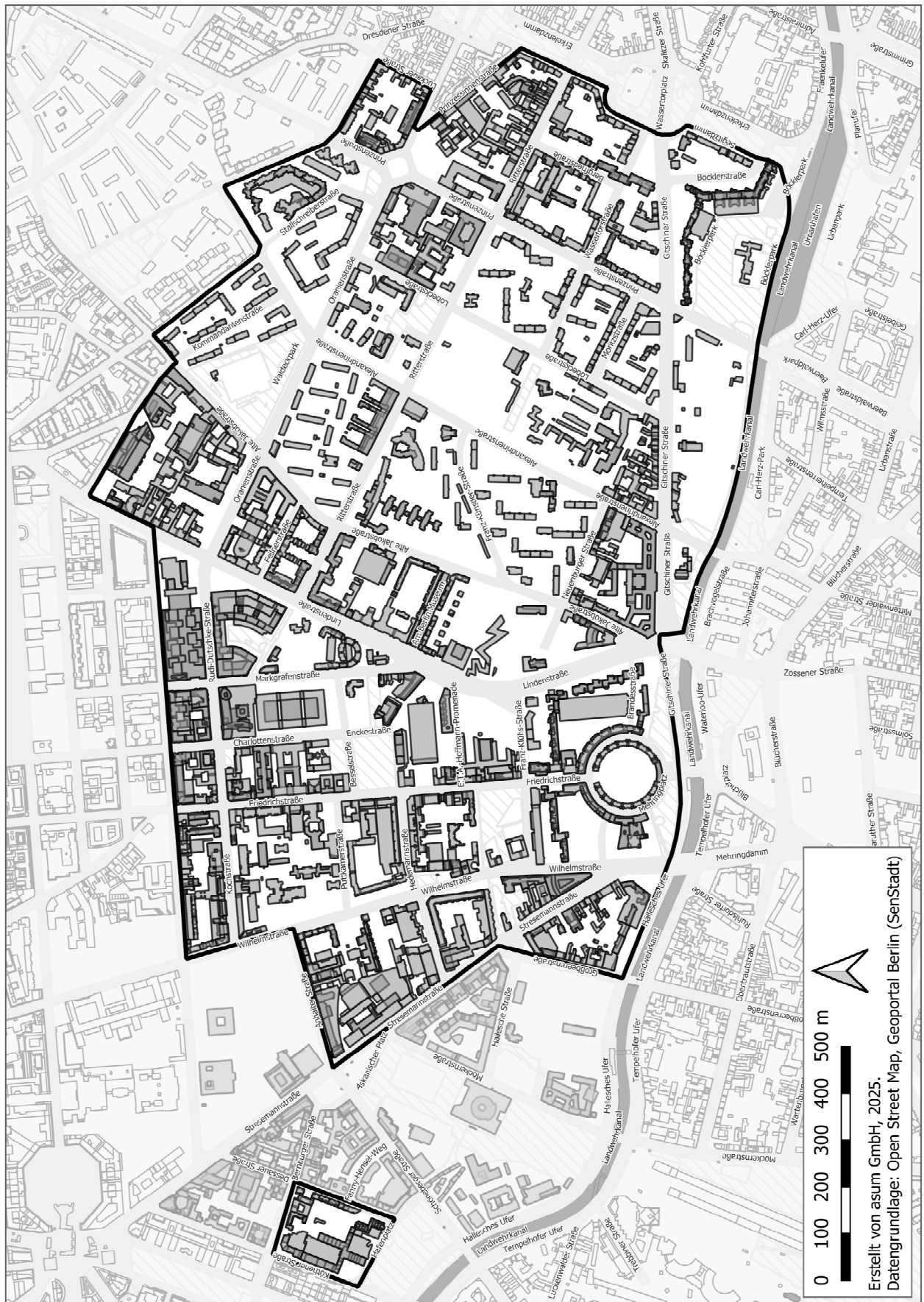
Die empfohlene Gebietskulisse ist der Abb. 22 zu entnehmen. Da der Zuschnitt des empfohlenen Gebietes vom Untersuchungsgebiet abweicht, wurde für die empfohlene Gebietskulisse eine ergänzende Auswertung der Haushaltsbefragung bezüglich der Sozial- und Baustruktur unternommen. Tab. 41 gibt Aufschluss über das Verhältnis der Sozial- und Wohnstruktur im empfohlenen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum ursprünglichen Untersuchungsgebiet. Durch den angepassten Gebietszuschnitt entstandene Abweichungen sind gering. Erwartungsgemäß ist durch den Ausschluss hochpreisiger Neubauareale das Miet- und Ausstattungsniveau etwas gesenkt sowie die durchschnittliche Wohndauer leicht erhöht. Die für das Gesamtgebiet gemachten Aussagen zur Sozialstruktur, ihrer Dynamik und zu den verbundenen Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung gelten damit ebenso für die empfohlene Gebietskulisse.⁷⁸

⁷⁸ Im Anhang dieses Berichtes sind weitere ausgewählte Auswertungstabellen für die empfohlene Gebietskulisse einsehbar.

Tab. 41. Sozial- und Wohnverhältnisse in der empfohlenen Gebietskulisse

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025	
	Gesamtes Untersu- chungsgebiet	Empfohlene Gebiets- kulisse
n=	1.301	1.112
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,86	1,83
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	48%	50%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	15%
Personen zw. 27 und 45	36%	34%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	08%
Anteil Rentner*innen	21%	22%
Erwerbslosenquote	08%	09%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	66%
Anteil an migrantischen Haushalten	44%	42%
Median Haushaltseinkommen in €	2.800	2.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbs- haushalte in €	2.433	2.250
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	54%	58%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19%	21%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,93
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,8	3,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	35,87	36,05
Ø Zimmer/WE	2,31	2,27
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,50	16,50
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	12%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	79%
Anteil Eigentümer*innen	07%	05%

Abb. 22. Empfohlene Gebietskulisse für das soziale Erhaltungsgebiet Kreuzberg-Nord



TEIL D: ZUSATZ

9. Ermittlung der Mietbelastungsschwellen

Die Analyse hat für das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Es resultiert daraus eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die weitere Anwendung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB beseitigt bzw. verringert werden sollen.

Wesentlicher Faktor bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe. Ob ein Haushalt die im Bestand oder bei neuer Anmietung geforderte Miete tragen kann, hängt maßgeblich von seinem Einkommen ab. Je höher das Einkommen ausfällt, desto höher ist die tragbare Miete. Bei steigenden und hohen Mieten birgt ein geringes Einkommen das Risiko, sich nicht im Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können. Verdrängung droht insbesondere Haushalten in der unteren Einkommenshälfte.⁷⁹

Solche Haushalte, die über weniger als den Berliner Einkommensmedian verfügen, sind wesentlicher Bestandteil der durchmischten Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet. Die Erhaltungsverordnung schützt keine spezifische Gruppe, sondern die Zusammensetzung der Sozialstruktur. Zur Erreichung des Ziels muss allerdings den Gruppen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, die am stärksten von direkter oder indirekter Verdrängung bedroht sind – insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen.

Deshalb werden im Rahmen dieser Untersuchung gebietsspezifische Mietbelastungsschwellen bestimmt. Sie zeigen an, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen einkommensärmerer Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, weil für sie die Miete nicht mehr tragbar ist. Die Überschreitung dieser Schwellen birgt das Risiko einer Umstrukturierung der Bevölkerung, was sie zu einem aussagekräftigen Beurteilungskriterium drohender Verdrängung macht. Da die Mietbelastungsschwellen vorrangig eine Beurteilungshilfe für die erhaltungsrechtliche Genehmigungspraxis sind, werden sie nicht für das gesamte Untersuchungsgebiet berechnet, sondern für die schlussendlich empfohlene Gebietskulisse. Für die Ermittlung der Belastungsschwellen werden folgende Parameter herangezogen:

- Kaltmiete der gesamten Wohnung sowie die Kaltmiete pro Quadratmeter. Beide Werte gehen an unterschiedlicher Stelle in den Prozess ein. Zur Analyse werden die Gesamtwohnungsmieten sogenannten Mietstufen mit einer Spanne von jeweils 50 € zugeordnet.
- Anteile von mietenden Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen im Gebiet sowie das Einkommen jedes Haushalts. Die Unterschreitung wird am Berliner Äquivalenzeinkommen gemessen. Es ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.
- Wohnungsgrößen, ohne deren Berücksichtigung die absolute Wohnungsmiete nicht interpretierbar ist, weil große Wohnungen automatisch höhere Kosten verursachen. Bekannt muss auch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet sein.

Bevor eine differenzierte Analyse für die einzelnen Größenklassen erfolgt, wird in einem ersten Schritt die Mietbelastungsschwelle für alle⁸⁰ Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse modelliert.⁸¹ Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die strukturelle Wirkungen entfalten können, indem sie den Schwellenwert überschreiten.

⁷⁹ Wie in Kapitel 8.4.3.2 dargestellt, existiert auch oberhalb des Medianeinkommens eine größere Gruppe von Haushalten, welche sehr große Teile ihres Einkommens für die Miete aufbringen muss. Dieser Gruppe bleibt aber auch bei hoher Mietbelastung ein größeres Resteinkommen.

⁸⁰ Der Verweis „alle“ bezieht sich auf alle Haushalte, für die vollständige Informationen zur Nettokaltmiete, zur Wohnungsgröße, zum Einkommen, zur Haushaltsgröße und zum Alter der Haushaltsmitglieder vorliegen. Ferner werden nur Haushalte einbezogen, deren Wohnung innerhalb der empfohlenen Gebietskulisse liegt. Durch die auf 640 Fälle verkleinerte Stichprobe können hier dargestellte Anteilswerte von Werten im Hauptbericht abweichen, wie bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians.

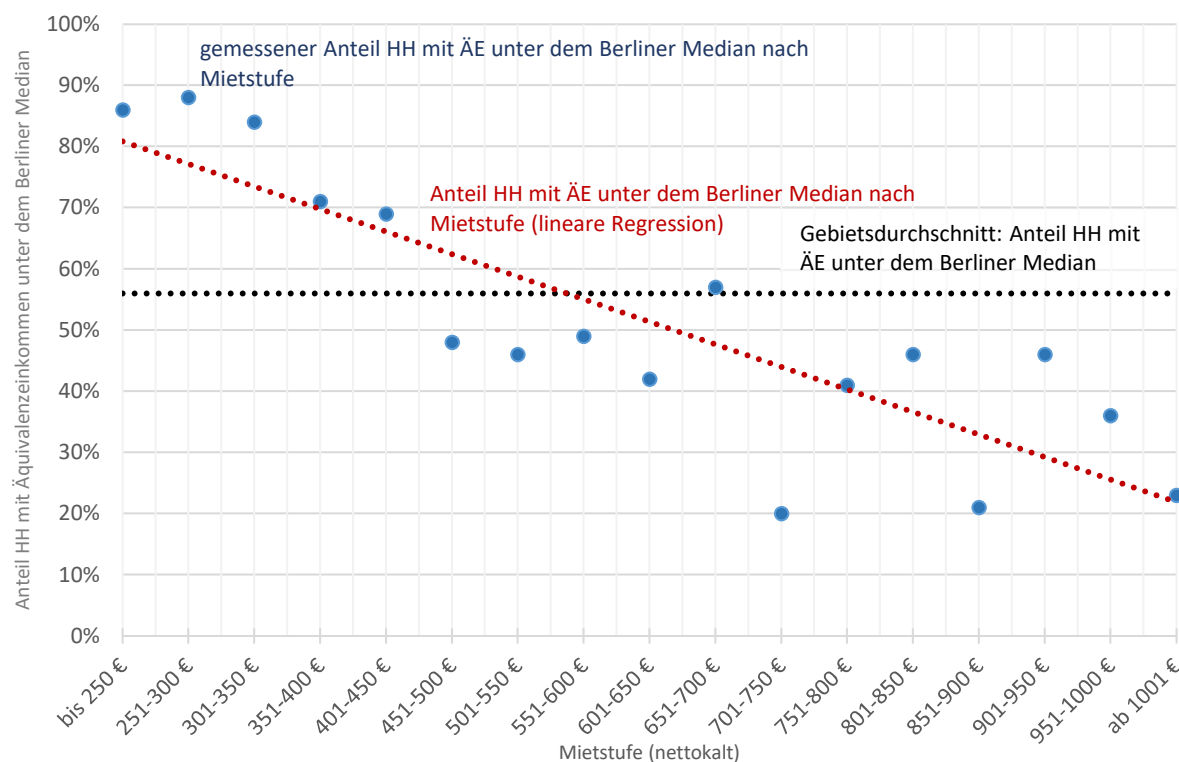
⁸¹ vgl. hierzu auch: asum GmbH, 2025: Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten. Berlin: SenStadt.

Betrachtet man alle Haushalte, für die sowohl Daten zur Gesamtmiete als auch zum Äquivalenzeinkommen vorliegen, haben insgesamt 57 % der mietenden Haushalte weniger als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommen zur Verfügung. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietstufen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in den einzelnen Kaltmietenstufen höher als im Gebietsdurchschnitt. Geringer fällt der Anteil dagegen in Wohnungen im höheren Mietsegment aus.

Anhand der erfassten Daten wird eine lineare Schätzfunktion entwickelt, die das Verhältnis zwischen der Miethöhe (in Form der Mietstufe) und dem Anteil von Haushalten mit einem geringen Einkommen als linearen mathematischen Zusammenhang modelliert.⁸² Die Funktion beschreibt den Zusammenhang erwartungsgemäß als abnehmend, da die Zahl von Haushalten mit einem geringen Einkommen mit einer zunehmenden Miethöhe sinkt. Gemäß der Schätzfunktion ist erwartbar, dass ab einer Nettokaltmiete von über 549,50 € der Anteil von einkommensärmeren Haushalten in den einzelnen Mietstufen unter den gebietstypischen Anteil von 57 % sinkt.

In Abb. 23 ist dieser Punkt erkennbar als der Schnittpunkt zwischen der fallenden Schätzfunktion für den Anteil geringer Einkommen in der jeweiligen Mietstufe (rote gepunktete Linie) und der Konstante, welche den Anteil im Gebiet anzeigt (schwarz gepunktete Linie). Der Schnitt findet in der Nähe zur Mietstufe von 501 bis 550 € statt. Die Auflösung der mathematischen Funktion erlaubt durch Interpolation die Bestimmung eines konkreten Grenzwerts von 549,50 €.

Abb. 23. Anteile von Haushalten mit Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median nach Mietgruppen



$n=640$

Im zweiten Schritt wird diese Gesamtmietsschwelle durch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Datensatz geteilt, um eine Quadratmetermiete zu erhalten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64,47 m² ergibt sich eine Gesamtmietsschwelle von 8,52 €/m².

⁸² Es handelt sich um eine lineare Regression mit guter statistischer Güte. Die Güte orientiert sich am Bestimmtheitsmaß R^2 , definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R^2 akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind meist geringere R^2 (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt $R^2=0,728$ eine hohe Effektstärke der Regression.

Da sich die Quadratmetermieten unterschiedlicher Wohnungsgrößen üblicherweise deutlich unterscheiden, wird die Mietbelastungsschwelle mit Hilfe der in Kapitel 5.3 bestimmten Miethöhen ausdifferenziert. In Tab. 42 zeigt die erste Spalte die Durchschnittswerte der Wohnungsgrößenklassen und den Gesamtdurchschnitt aus Kapitel 5.3. Die zweite Spalte zeigt, wie sehr die Miete der jeweiligen Größenklasse vom Gesamtdurchschnitt von 8,93 €/m² abweicht. In der dritten Spalte werden diese Abweichungen auf den Mietschwellenwert von 8,52 €/m² heraufgerechnet (bzw. im Falle einer negativen Abweichung abgezogen). Somit ergeben sich zusätzlich zur Gesamtmietschwelle vier größenklassenspezifische Werte.

Tab. 42. Mietbelastungsschwellen nach Wohnungsgrößenklasse (in Euro nettokalt pro m²) in der empfohlenen Gebietskulisse

	Kreuzberg-Nord Erhebung und Berechnung 2025		
	Durchschnittliche Kaltmiete / m ²	Differenz der Klasse zum Gesamtwert	Modellierte Mietschwelle / m ²
unter 40 m ²	10,00 €	+1,07 €	9,59 €
40 bis unter 60 m ²	8,80 €	-0,13 €	8,39 €
60 bis unter 90 m ²	8,65 €	-0,28 €	8,24 €
90 m ² und mehr	8,95 €	+0,02 €	8,54 €
gesamt	8,93 €	-	8,52 €
Gültige Fälle (n)	774		640

Die berechneten Mietbelastungsschwellen geben eine wichtige Hilfestellung für die erhaltungsrechtliche Genehmigungspraxis in der für die soziale Erhaltungsverordnung Kreuzberg-Nord empfohlenen Gebietskulisse. So sehen die seit November 2024 bestehenden Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien⁸³ vor, dass Aufzuganbauten in sozialen Erhaltungsgebieten nur dann genehmigungsfähig sind, wenn keine „überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht“.⁸⁴ Nach Vorgaben der SenStadt ist zur Prüfung einer überdurchschnittlich hohen Verdrängungsgefahr das Konzept der Mietbelastungsschwellen anzuwenden. Eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr liegt demnach dann vor, wenn in der Mehrheit der vom Aufzuganbau betroffenen Wohnungen die Nettokaltmiete nach der Modernisierungsumlage höher ist als die zugehörige Mietbelastungsschwelle.

⁸³ Vollständiger Titel: Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) vom 18. November 2024.

⁸⁴ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, 2012: Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11.

10. Anhang

10.1 Ergänzende Auswertung der empfohlenen Gebietskulisse

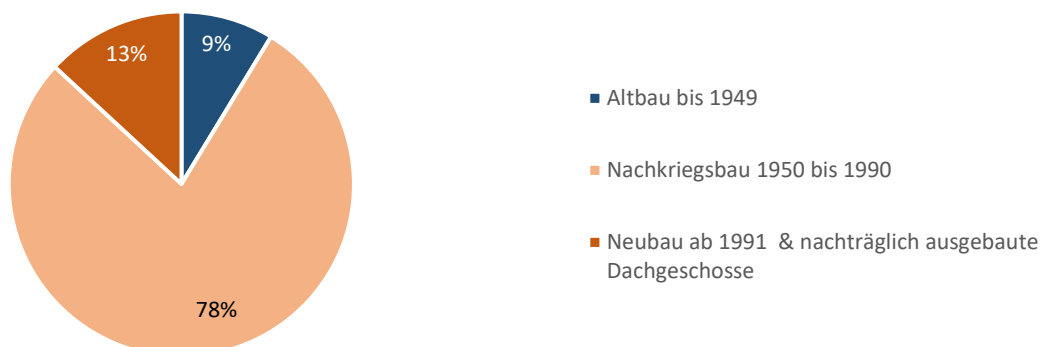
Tab. 43. Altersstruktur in der empfohlenen Gebietskulisse

<i>in % aller Bewohner*innen</i>	Kreuzberg-Nord EMR 2024 ⁸⁵ Personen in der empfohlenen Gebietskulisse
unter 6 Jahre	05%
6 – u. 15 Jahre	09%
15 – u. 18 Jahre	03%
18 – u. 27 Jahre	13%
27 – u. 45 Jahre	31%
45 – u. 55 Jahre	13%
55 – u. 65 Jahre	12%
ab 65 Jahre	13%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	34.493

Tab. 44. Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte in der empfohlenen Gebietskulisse

<i>in % aller Bewohner*innen</i>	Kreuzberg-Nord EMR 2024 ⁸⁶ Personen in der empfohlenen Gebietskulisse
Deutsche mit Migrationsgeschichte	33%
Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft	39%
Deutsche ohne Migrationsgeschichte	28%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	34.493

Tab. 45. Baualter des Wohnungsbestandes in der empfohlenen Gebietskulisse



⁸⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg am 31.12.2024 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

⁸⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg am 31.12.2024 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

Tab. 46. Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße in der empfohlenen Gebietskulisse

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 - alle Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse						Berlin IBB 2024 ⁸⁷
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	gesamt
1 Zimmer	19%	02%	*	*	-	21%	24%
2 Zimmer ⁸⁸	23%	12%	02%	*	*	37%	33%
3 Zimmer	07%	13%	06%	03%	01%	30%	26%
4 Zimmer	01%*	03%	02%	02%	01%*	09%	11%
5 u. m. Zimmer	*	01%*	01%*	01%*	01%	04%	06%
gesamt	50%	31%	11%	06%	03%*	100%	100%
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ⁸⁹	51,34m ²	36,47m ²	27,24m ²	23,07m ²	18,60m ²	36,05m ²	38,3m ²

Tab. 47. Durchschnittsmieten in der empfohlenen Gebietskulisse nach Baualtersklasse

in € pro m ²	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 - Alle Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse				
	alle Baualtersklassen		Altbau (alle bis 1949)	Nachkriegsbau (1950 – 1990)	Neubau ab 1991
	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²
unter 40m ²	14,62€	10,00€	9,35€*	9,32€	15,12€
40 bis unter 60m ²	13,19€	8,80€	7,52€	8,41€	12,41€
60 bis unter 90m ²	12,65€	8,65€	7,95€	8,18€	12,12€
90m ² und mehr	12,65€	8,95€	8,88€	8,72€	11,76€
Gesamt	13,11€	8,93€	7,92€	8,48€	12,52€
Gültige Fälle (n)	1.009	774	74	603	95

⁸⁷ Investitionsbank Berlin, 2025: IBB Wohnungsmarktbericht 2024, Anzahl der Wohnräume im Wohnungsbestand: S. 34, Wohnfläche pro Kopf: S. 10.

⁸⁸ Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m² Fläche. Halbe Zimmer werden als ganze Zimmer gezählt. Beispiel: 1,5 Zimmer entsprechen in der Tabelle zu 2 Zimmern. Dies entspricht der Erfahrung, dass kleine Zimmer vollwertig in die Wohnnutzung einbezogen werden, etwa als Kinderzimmer oder günstiges WG-Zimmer. Kammern sind nicht eingeschlossen.

⁸⁹ Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 35,9 m² ist personengewichtet und berücksichtigt, dass in größeren Haushalten auch mehr Personen mit der entsprechenden Fläche leben. Berechnet man lediglich den Durchschnitt der Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte, ergibt sich eine Fläche von 41,7 m² pro Kopf. Im IBB Wohnungsmarktbericht 2024 wird eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,3 m² angegeben.

Tab. 48. Mietbelastungsquoten in der empfohlenen Gebietskulisse

auf HH-Ebene, in % des Einkommens	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 alle Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse		Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse mit weniger als dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens		Berlin 2022 ⁹⁰ alle Haushalte
	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung
1-Person-HH	35%	30%	40%	35%	32%
2-Personen-HH	29%	25%	36%	32%	22%
3-Personen-HH	30%	25%	37%	31%	23%
4-Personen-HH	27%	26%	30%	30%	22%
5 u. m.-Personen- HH	28%	25%*	30%	29%*	02%
gesamt	32%	28%	38%	33%	27%
Gültige Fälle (n)	751	574	394	291	n. n.

Tab. 49. Wohndauer in der empfohlenen Gebietskulisse

in % aller Haushalte	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025 alle Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse	
	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	03%	02%
1-2 Jahre	08%	08%
3-5 Jahre	14%	13%
6-10 Jahre	16%	15%
11-20 Jahre	28%	25%
über 20 Jahre	31%	37%
Ø Wohndauer in Jahren	16,5	18,8
Gültige Fälle (n)	1.105	1.105

⁹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2022: Berliner Mikrozensus, Zusatzerhebung ‚Wohnen‘ Tab. 7.

Tab. 50. Wohnungsausstattung in der empfohlenen Gebietskulisie

Kreuzberg-Nord Erhebung 2025				
in % aller Haushalte	alle Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisie			Gültige Fälle (n)
	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht	
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	*	-	11%	1.086
Fernwärme	51%			
Zentralheizung im Wohnhaus	35%			
Etagenheizung	04%			
Fußbodenheizung	11%	88%	01%*	941
Kamin	01%*	98%	01%*	927
Klimaanlage	01%	98%	01%*	934
Energiesparende Heizungs- anlage	04%	70%	26%	1.065
Fassadendämmung	27%	46%	27%	1.080
Solar- oder Photovoltaikan- lage	02%	89%	09%	1.054
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	01%*	-	-	1.103
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	94%			
von der Badewanne ge- trennte zusätzliche Dusche	05%			
zweites WC	13%	87%	-	1.011
zweites Bad	04%	96%	-	999
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	06%	93%	01%*	1.000
beheizter Handtuchtrockner	33%	65%	01%	1.019
hängendes WC	44%	55%	01%*	1.033
ebenerdige Dusche	09%	90%	01%	1.015
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	17%	-	08%	1.026
überwiegend Kasten- Doppelfenster	28%			
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	47%			
Balkon (unter 4m ²)	39%	15%	01%	1.080
Balkon (ab 4m ² , ebenso Ter- rasse / Loggia / Wintergar- ten)	45%			
zweiter Balkon (ebenso Ter- rasse / Loggia / Wintergar- ten)	08%	92%	-	1.031
Aufzug	77%	23%	-	1.083
Videogegensprechanlage	08%	92%	-	1.021
Audiogegensprechanlage	86%	13%	01%*	1.080
hochwertiger Bodenbelag	15%	83%	02%	1.072

Tab. 51. Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2020 in der empfohlenen Gebietskulisse

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		
	Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse		
	alle erhobenen HH	bereits vor 2020 wohnhalt	ab 2020 zugezogen
n=	1.112	828	277
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,83	1,86	1,74
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	50%	50%	48%
Anteil an Haushalten mit Kindern	15%	15%	14%
Personen zw. 27 und 45	34%	23%	66%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	7%	10%
Anteil Rentner*innen	22%	26%	6%
Erwerbslosenquote	09%	9%	9%
Anteil an Erwerbshaushalten	66%	61%	81%
Anteil an migrantischen Haushalten	42%	39%	51%
Median Haushaltseinkommen in €	2.500	2.400	3.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.800	2.500
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.250	2.000	2.667
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	58%	66%	40%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	21%	24%	11%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,93	8,08	11,13
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	31%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,4	3,1	4,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	36,05	36,40	34,84
Ø Zimmer/WE	2,27	2,33	2,07
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	16,50	21,08	2,83
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	10%	18%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	82%	71%
Anteil Eigentümer*innen	05%	5%	5%

Tab. 52. Gegenüberstellung nach Anzahl von höherwertigen Ausstattungsmerkmalen in der empfohlenen Gebietskulisse

	Kreuzberg-Nord Erhebung 2025		
	Haushalte in der empfohlenen Gebietskulisse		
	alle erhobenen HH	weniger als 5 höherwertige Ausstattungsmerkmale	mindestens 5 höherwertige Ausstattungsmerkmal
n=	1.112	827	285
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,83	1,77	2,00
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	50%	54%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	15%	13%	19%
Personen zw. 27 und 45	34%	31%	41%
Anteil Student*innen/Auszubildende	08%	8%	7%
Anteil Rentner*innen	22%	23%	19%
Erwerbslosenquote	09%	10%	7%
Anteil an Erwerbshaushalten	66%	63%	76%
Anteil an migrantischen Haushalten	42%	42%	43%
Median Haushaltseinkommen in €	2.500	2.200	3.800
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.800	2.667
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.250	2.000	2.700
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	58%	66%	36%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	21%	25%	10%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,93	8,19	11,67
Ø Warmmietbelastung (brutto)	32%	32%	31%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,4	2,3	6,5
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	36,05	35,38	37,77
Ø Zimmer/WE	2,27	2,13	2,65
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	16,50	17,90	12,45
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	11%	13%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	81%	75%
Anteil Eigentümer*innen	05%	2%	13%

10.2 Glossar

Begriff	Erklärung
Arithmetisches Mittel / Durchschnitt	Das arithmetische Mittel ist (zusammen mit dem Median) der gebräuchlichste statistische Mittelwert. Es wird auch als Durchschnitt bezeichnet. Zur Berechnung des arithmetischen Mittels werden alle Werte der betrachteten Variable (z. B. Einkommen) aufaddiert und durch die Anzahl der Werte geteilt.
ÄE / Äquivalenzeinkommen	Abkürzung: Äquivalenzeinkommen. Beschreibt das nach Alter und Haushaltsgröße gewichtete Nettoeinkommen des Haushalts und macht die Einkommen sehr verschiedener Haushalte vergleichbar.
Armutsgefährdungsquote	Anteil der Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 % des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens
Aufwertungspotenzial / Aufwertungsdruck	Das Aufwertungspotenzial beschreibt die baulichen Spielräume für eine weitere Aufwertung des Bestandes (etwa durch Balkonanbau). Der Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit solche Spielräume bisher ausgenutzt werden und ob diese Ausnutzung weiterhin zu erwarten ist.
BauGB	Abkürzung: Baugesetzbuch
eBG	Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren in Berlin
EMR	Abkürzung: Einwohnermelderegister. Offizielle Zahlen des Landesamtes für Statistik.
Erwerbstätigenquote / Erwerbslosenquote	Die Erwerbstätigenquote zeigt an, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Eine geringe Erwerbstätigenquote zeigt zum Beispiel einen hohen Anteil von (Früh-) Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern- und Frauen an. Die Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitssuchend sind. Demgegenüber stehen die erwerbstätigen und die nicht am Erwerbsleben beteiligten Personen.
IBB	Abkürzung: Investitionsbank Berlin. Die IBB veröffentlicht die jährlichen Wohnungsmarktberichte.
Korrelationsanalyse	Der Korrelationskoeffizient r ist ein statistisches Maß für den Zusammenhang zwischen zwei Variablen. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein perfekter positiver Zusammenhang besteht bei $r=1$.
LWU	Abkürzung: Landeseigene Wohnungsunternehmen (des Landes Berlin)
Median	Der Median ist (zusammen mit dem arithmetischen Mittel) der gebräuchlichste statistische Mittelwert. Er wird auch als Zentralwert oder Mitte bezeichnet. Der Median ist der Wert, der in einer nach Größe geordneten Wertreihe exakt in der Mitte liegt, sodass 50 % der Werte vor und 50 % der Werte hinter dem Median liegen.
Mietbelastungsquote	Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote ist bestimmbar in Bezug auf die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete (mit kalten Nebenkosten) oder die Bruttowarmmiete (mit kalten und warmen Nebenkosten).
Mietbelastungsschwelle, auch: Mietschwelle	Die Mietschwelle ist ein statistisch ermittelter Wert, bei dessen Erreichen Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr mit Wohnraum versorgen können.

n (Gültige Fälle)	n bezeichnet die verwertbaren Fälle. Es bezieht sich auf Haushalte (also ausgefüllte Fragebögen), Personen (in den Bögen erfasste einzelne Haushaltsmitglieder) oder Häuser (bei der Begehung).
NKA	Abkürzung: nettokalt-Angebotsmieten. Medianwerte der in Portalen erfassten nettokalt-Angebotsmieten, die durch SenStadt bereitgestellt werden.
NKM / Nettokaltmiete	Abkürzung: Nettokaltmiete. Mietkosten für eine Wohnung ohne kalte und warme Betriebskosten, auch Grundmiete genannt.
PLR	Abkürzung: Planungsraum/Planungsräume. Ebene der "lebensweltlich orientierten Räume" (LOR). Die LOR bilden die Datengrundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin.
PWU	Abkürzung: private Wohnungsunternehmen
Relevanzgruppe	Alle Menschen, die in Kapitel 6.1 bei einem konkreten Infrastrukturangebot angeben, dieses wichtig zu finden.
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Tenure	Engl. Fachbegriff für Miet- und Eigentumsverhältnisse, mit dem Unterschiede zw. selbstgenutztem Eigentum, Miete und Untermiete oder zwischen der Miete bei einer Genossenschaft, einem landeseigenen Unternehmen und privatem Bestand (ggf. in einer vermieteten Eigentumswohnung) beschrieben werden können.
Verdrängungspotenzial / Verdrängungsgefahr	Verdrängungsgefahr betrifft bestimmte Gruppen von Menschen, weil sie beispielsweise ein geringes Einkommen haben. Das Verdrängungspotenzial sagt aus, wie stark solche Gruppen in der Bevölkerung vertreten sind.
Wirtschaftshaushalt / Wohnhaushalt	Der Wirtschaftshaushalt wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Der Wohnhaushalt sind alle Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen, egal ob sie gemeinsam wirtschaften oder nicht.
WG	Abkürzung: Wohngemeinschaft; Menschen, die gemeinsam einen Wohnhaushalt bilden.

10.3 Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Kreuzberg-Nord 2025“

Hinweis: Lesen Sie sich die Fragen in Ruhe durch. Dem Fragebogen liegt ein Blatt mit Informationen zum Ausfüllen des Fragebogens bei. Nehmen Sie Ihren Mietvertrag zur Hand. Sie können den Bogen auch online ausfüllen.

Bitte ausfüllen und einsenden bis 20. Juli 2025.

Note: An English version of this questionnaire and the cover letter is available online. Use the website and your personal entry code noted below this text. Please check your rental agreement, in case you need further information regarding your apartment.

Please complete and return by July 20, 2025.

Website: www.asum-berlin.de/nord

Persönliches Passwort: XXXXXXXX

1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?

(Auf der Rückseite des Anschreibens finden Sie die Karte. Tragen Sie die Nummer des Blocks ein, in dem Sie wohnen.)

Blocknummer:

2. Wann wurde Ihr Haus gebaut?

(Bitte schätzen Sie, sollten Sie es nicht genau wissen.)

☐₁ Altbau bis 1918

☐₄ Neubau 1991 bis 2009

☐₂ Altbau 1919 bis 1949

☐₅ Neubau ab 2010

☐₃ Nachkriegsbau 1950 bis 1990

3. Wohnen Sie in einem nachträglich (nach 1991) ausgebauten Dachgeschoss?

☐₁ ja

☐₂ nein

☐₃ weiß nicht

4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung und im Wohngebiet?

(Sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Wohngebiet lebt. Die Karte auf der Rückseite des Anschreibens zeigt, wie sich das Gebiet „Kreuzberg-Nord“ abgrenzt.)

in Ihrer Wohnung (seit dem Jahr):

im Gebiet (seit dem Jahr)

5. Wie groß ist Ihre Wohnung?

(Bei der Zimmeranzahl Bad, Küche und Flur nicht mitrechnen. Die Fläche der Wohnung finden Sie im Miet- oder Kaufvertrag. Bitte die Fläche der gesamten Wohnung angeben. Kleine Zimmer zwischen 6 m² und 10 m² können als halbe Zimmer notiert werden.)

Anzahl der Zimmer:

Fläche in m²:

6. Wohnen Sie in der Wohnung zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?

(s. Information zum Ausfüllen. Wenn Sie im selbstgenutzten Eigentum wohnen, fahren Sie nach dieser Frage bitte mit Frage 12 fort.)

☐₁ zur Miete

☐₂ zur Untermiete

☐₃ selbstgenutztes Eigentum

7. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in Ihrer Wohnung?

☐₁ städtische Wohnungsbaugesellschaft
(Gewobag, Gesobau, degewo, WBM, HOWOGE, Stadt&Land)

☐₄ private*r Hauseigentümer*in
(Familie / Privatperson besitzt das Mietshaus)

☐₂ Wohnungsbaugenossenschaft
(Berolina, Forum Kreuzberg, WiBeG, Luisenstadt eG usw.)

☐₅ private*r Einzeleigentümer*in
(vermietete Eigentumswohnung)

☐₃ privates Wohnungsunternehmen
(Vonovia, Covivio, Heimstaden, Adler usw.)

☐₆ weiß nicht / nicht bekannt

8. Wurde in den letzten fünf Jahren die Kaltmiete Ihrer aktuellen Wohnung erhöht?

☐₁ ja

☐₂ nein

Falls ja: Welcher Grund wurde vom Vermieter / von der Vermieterin angegeben?

(Mehrfachnennung ist möglich, falls mehrere Gründe genannt wurden oder es mehrere Erhöhungen gab.)

☐₁ Mietspiegel / Vergleichsmieten

☐₁ Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung

☐₁ Staffel-/Indexmietvertrag

☐₁ Sonstiges

☐₁ Modernisierungsmaßnahmen

☐₁ weiß nicht / nicht bekannt

9. Wie hoch ist die aktuelle Miete für Ihre gesamte Wohnung im Monat?*(Im Falle einer Wohngemeinschaft (WG) bitte Werte für die gesamte Wohnung eintragen.)*monatliche **Gesamtmiete** / Warmmiete : €.....monatliche **Grundmiete** / Kaltmiete: €.....monatliche **Nebenkosten** insgesamt
(Nur die Kosten, die als Teil der Miete gezahlt werden.) €.....*In den Informationen
zum Ausfüllen sind
die unterschiedlichen
Bestandteile der
Kosten erklärt.***Können Sie sagen, wie sich die Nebenkosten Ihrer Wohnung zusammensetzen?**monatliche Vorauszahlung für **Betriebskosten** €.....monatliche Vorauszahlung für
Heiz- u. Warmwasserkosten €.....**Sind die Heizkosten Teil der oben angegebenen Gesamtmiete?**☐₁ ja, sind Teil der Gesamtmiete☐₂ nein, werden extra abgerechnet**10. Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet?***(Möbel wie Bett und Sofa sind dann im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Die Frage bezieht sich auf die gesamte Wohnung, nicht einzelne WG-Zimmer.)*☐₁ ja☐₂ nein**11. Ist Ihr Mietvertrag zeitlich befristet?**☐₁ ja, Befristung auf ein Jahr oder weniger☐₂ ja, Befristung auf mehr als ein Jahr☐₃ nein, keine Befristung**12. Wissen Sie von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden?**☐₁ ja☐₂ nein**13. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung? (s. Information zum Ausfüllen)****Heizung / Klima** (Mehrfachnennungen sind möglich.)

a) Kohle-/Holzofen, Gamat, Nachtspeicherheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Fernwärmeheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) Gebäude-Zentralheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Etagenheizung (z.B. Gasetagenheizung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Fußbodenheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) Kamin	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Klimaanlage (fest in der Wohnung verbaut)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

Energiesparende Ausstattung (Mehrfachnennungen sind möglich.)

h) moderne energiesparende Heizanlage (Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

14. Welche weitere Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Sanitärausstattung			
a) ausschließlich Toilette (keine Badewanne / Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) von Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) zweites WC (Gäste-WC ohne Badewanne oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) zweites Bad (WC, Badewanne und/oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) beheizter Handtuchrockner	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) hängendes WC (an der Wand befestigt, berührt nicht den Boden)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) ebenerdige Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

sonstige Merkmale der Wohnung / des Wohnhauses			
a) überwiegend Einfachfenster (Einfachverglasung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) überwiegend Kasten-Doppelfenster (zwei hintereinander angebrachte Fenster)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Balkon unter 4 m ²	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Balkon 4 m ² oder größer (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zweiter Balkon (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Aufzug	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) Gegensprechanlage mit Video	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Gegensprechanlage ohne Video (nur Ton)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen / Laminat zählen nicht als hochwertiger Bodenbelag)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

15. Wurde die Ausstattung Ihrer Wohnung in den letzten 5 Jahren durch Eigentümer*in / Vermieter*in modernisiert?

(z.B. Einbau eines zweiten Bades, Einbau neuer Isolierglasfenster, Einbau einer modernen Heizung)

☐₁ ja, nach meinem Einzug ☐₃ nein

☐₂ ja, direkt vor meinem Einzug wurde modernisiert ☐₄ nein, wurde aber angekündigt

Wann wurde die letzte Modernisierungsmaßnahme durchgeführt?(Jahr)

Um wieviel hat sich hierdurch die monatliche Miete erhöht?€

Was wurde modernisiert / eingebaut?

16. Hat Ihre Wohnung gravierende Mängel?

☐₁ ja ☐₂ nein

Falls ja: Um welche Mängel handelt es sich? (Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Feuchtigkeitsschäden, Schimmel | ☐ ₁ Heizung, Öfen defekt / erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ undichte Fenster, Türen | ☐ ₁ Fußboden erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ Sanitäranlage defekt / erneuerungsbedürftig | ☐ ₁ Sonstiges |
| ☐ ₁ Elektronik defekt / erneuerungsbedürftig | |

17. Wünschen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung, auch wenn dies eine deutliche Mieterhöhung zur Folge haben kann?

(Eigentümer*innen: Planen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung?)

☐₁ ja ☐₂ nein ☐₃ nein, könnte ich mir nicht leisten

Unabhängig von den Kosten: Welche Verbesserungen wären für Sie an Ihrer Wohnung notwendig?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|--|
| ☐ ₁ Modernisierung des Badezimmers | ☐ ₁ Vergrößerung des Badezimmers |
| ☐ ₁ energieeinsparende neue Fenster | ☐ ₁ Grundrissveränderung(en) |
| ☐ ₁ Schallschutzmaßnahmen | ☐ ₁ barrierefreier Umbau |
| ☐ ₁ energetische Gebäudesanierung
(z.B. Heizungs Austausch, Fassadendämmung) | ☐ ₁ Balkonanbau |
| ☐ ₁ Ein- oder Anbau eines Aufzugs | ☐ ₁ Sonstiges |

18. Bitte teilen Sie uns mit, inwiefern Sie die Angebote und Einrichtung nutzen:

Das Angebot bzw. die Einrichtung...	...ist für Ihren Haushalt im Alltag wichtig?		...ist in Ihrem Wohngebiet ausreichend vorhanden?			...wird von Ihrem Haushalt häufiger innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt?		
	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend	weiß nicht	im Gebiet	eher außerhalb	gar nicht
Kindertagesstätten / Hort	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Grundschulen	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Spielplätze	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Grünanlagen / Parks	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentlicher Nahverkehr	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Gesundheitseinrichtungen (z.B. Arztpraxen)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Beratungseinrichtungen (z.B. Sozialberatung)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Begegnungs- und Freizeitangebote (z.B. Jugendclubs, Senioren- oder Nachbarschaftstreffs)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Kulturelle Einrichtungen / Angebote (z.B. Bibliothek, Theater, Kino)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃

19. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend im Alltag?

(z.B. auf dem Weg zur Arbeit, zum Studium oder zur Ausbildung. Mehrfachnennungen sind möglich.)

- ☐₁ eigenes Auto ☐₁ Carsharing ☐₁ Fahrrad
☐₁ ÖPNV (Bus, S/U-Bahn, Tram) ☐₁ überwiegend zu Fuß

20. Wie unterstützen Sie und Ihre Nachbar*innen sich gegenseitig?

(Mehrfachnennungen sind möglich.)

- | | |
|--|--|
| ☐ ₁ kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen, Blumen gießen | ☐ ₁ Unterstützung bei der Betreuung von Kindern Älteren oder eingeschränkten Nachbarn |
| ☐ ₁ gemeinsame Nutzung z.B. von Haushaltsgeräten, Werkzeug oder Fahrzeugen | ☐ ₁ gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsame (Hof-)Feste, Ausflüge, Grillen usw.) |
| ☐ ₁ Hilfe im Haushalt | ☐ ₁ Beratung bei schwierigen Fragen |
| ☐ ₁ auf Haustiere aufpassen | ☐ ₁ Hilfe bei Erledigung von Einkäufen |
| ☐ ₁ es gibt keine gegenseitige Unterstützung | ☐ ₁ Sonstiges |

21. Stimmen Sie folgenden Aussagen über Ihr Wohngebiet zu?

Das Lebensgefühl im Wohngebiet gefällt mir.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich finde mein Wohngebiet schön.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich schätze die Lage des Wohngebietes in der Stadt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich wohne nahe bei Freunden und / oder Familie.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Meine Wohnung liegt nahe am Ort meiner Arbeit / Ausbildung / Studium.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich kann mir gut leisten, hier zu wohnen.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich engagiere mich im Gebiet oder bin hier Mitglied in einem Verein.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomie ist gut.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Das Gebiet ist nicht so wichtig, mir kommt es auf die Wohnung an.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich im Wohngebiet nicht (mehr) wohl.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich hier verwurzelt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu

22. Planen Sie, in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

☐₁ ja ☐₂ noch unentschieden ☐₃ nein

Falls Sie planen, aus der Wohnung auszuziehen: Was sind Gründe dafür?

- | | |
|---|--|
| ☐ ₁ Wohnung ist zu klein | ☐ ₁ Probleme mit Vermieter, Kündigung |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu groß | ☐ ₁ Eigenbedarf wurde angekündigt |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu teuer | ☐ ₁ Wohnung ist nicht altersgerecht / barrierefrei |
| ☐ ₁ Wohnung wird modernisiert, ist dann zu teuer | ☐ ₁ Erwerb von Eigenheim / Eigentumswohnung |
| ☐ ₁ Arbeit / Ausbildung / Studium | ☐ ₁ andere Gründe |
| ☐ ₁ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, und zwar: | |

Falls Sie planen, aus Ihrer Wohnung auszuziehen: Wo möchten Sie hinziehen?

- | | |
|--|---|
| ☐ ₁ im Wohngebiet bleiben | ☐ ₁ in einen Außenbezirk oder ins Umland ziehen |
| ☐ ₁ im Bezirk bleiben | ☐ ₁ woanders hin ziehen |
| ☐ ₁ in ein anderes Innenstadtgebiet ziehen | ☐ ₁ Das weiß ich noch nicht. |

23. Wie viele Personen leben fest in Ihrer Wohnung?

(Sie selbst mitgerechnet)

.....(Anzahl)

24. Wie hoch ist gewöhnlich das monatliche Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

(Berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie evtl. Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, aber nicht das städtische Wohngeld. Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.)

.....€ (monatliches Einkommen im Haushalt)

25. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen staatlichen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Arbeitslosengeld I (ALG I) | ☐ ₁ Grundsicherung |
| ☐ ₁ Bürgergeld (ehemals ALG II, Hartz IV) | ☐ ₁ sonstige staatliche Leistungen (BAföG etc.) |
| ☐ ₁ Wohngeld in Höhe von: | ☐ ₁ Kosten der Unterkunft in Höhe von: |
| (Mietzuschuss bei mittleren und geringen Einkommen) | (Mietkostenübernahme bei Bezug von Bürgergeld und Grundsicherung im Alter) |

26. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person.

(s. Information zum Ausfüllen)

	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Alter						
Geburtsjahr						
Stellung im Beruf von Haushaltsmitgliedern, die älter als 15 Jahre alt sind (Bitte nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung.)						
Beamte*r	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
angestellt / Facharbeiter*in	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
selbstständig	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
in Rente / Pensionär*in	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
in Ausbildung / Studium	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅
in Umschulung	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆
arbeitslos / arbeitssuchend	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇
Hausfrau /-mann	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈
Schüler*in	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉
Sonstiges	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀
Staatsbürgerschaft von Haushaltsmitgliedern (Mehrfachnennungen sind möglich.)						
mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
deutsche Staatsangehörigkeit durch Einbürgerung oder Adoption erhalten	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
mindestens ein Elternteil wurde nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
doppelte Staatsbürgerschaft	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
keine deutsche Staatsangehörigkeit	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅

27. Wenn Sie nicht allein wohnen: Was beschreibt Ihren Haushalt am besten?☐₁ Partnerschaft

(in einer Beziehung lebende Menschen, keine Kinder im Haushalt)

☐₃ Wohngemeinschaft

(zusammenwohnend, keine reine Paarbeziehung)

☐₂ Familie

(Partnerschaft / alleinerziehend, Mehrgenerationenwohnen)

☐₄ Anderes:

.....

28. Hier ist Platz für Ihre persönlichen Kommentare und Anmerkungen:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! Hinweise zum Datenschutz: Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Den Belangen des Datenschutzes wird Rechnung getragen. Die Daten werden anonym erhoben und ausschließlich zusammengefasst analysiert. Es ist nicht möglich, anhand der erhobenen und ausgewerteten Daten einzelne Personen oder Haushalte zu identifizieren.